anxa
87-B
21856

dtische Siedlungspolitik nach dem Kriege

Ein Programm
organisatorischer, finanzieller und gesetzgeberischer
Maßnahmen in Reich, Staat und Kommune

Von
Fritz Beuster
Stadtbaurat a. D.

Berlin
Carl Heymanns Verlag
1915

Verlags-Archiv 5799

Preis 1 Mark

Die künstlerische Verwendung des Wassers im Städtebau von Regierungsbaumeister Hans Volkmann. Im Auftrage der Königlichen Akademie des Bauwesens in Berlin herausgegeben. 1911. Folio VIII, 124 Seiten mit 241 Abbildungen. Geb. 10 Mark

Die künstlerische Gestaltung von Eisenkonstruktionen. Im Auftrage der Königlichen Akademie des Bauwesens in Berlin herausgegeben von Dr.-Ing. H. Jordan und Dr.-Ing. E. Michel. I. Band: Text. Fol. XII und 182 Seiten, II. Band: Abbildungen. Fol. VIII Seiten, 88 Tafeln und zwei Einschlagtafeln. Geb. 30 Mark

Neuzeitliche Baupflege. Ein Handbuch für die Bauberatung und die öffentliche Förderung der Bauweise. Herausgegeben von Dr. J. Altenrath.
Preis 14 Mark, in Halbleder geb. 17 Mark

Die Aufstellung und Durchführung von amtlichen Bebauungsplänen von Oberlandmesser A. Abendroth. Ein Leitfaden für kommunale Verwaltungsbeamte und Gemeindetechniker mit 10 Textzeichnungen. 2. Auflage. 1905. 8° VIII, 142 Seiten. 3 Mark, geb. 4 Mark

Heimische Bauweise in der Mark Brandenburg von Professor Otto Kloeppel. Herausgegeben vom Architekten-Verein zu Berlin, durch dessen Ausschuß für das Bauwesen in Stadt und Land. 1910. Fol. 22 Tafeln mit 8 Seiten illustriertem Text. 3 Mark

Bodenspekulation oder gemeinnützige Bodenpolitik für Groß-Berlin? Ein Reformvorschlag von Dr. K. v. Mangoldt, Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. 1908. 8° 34 Seiten. 60 Pf.

Fritz Beuster

Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege

Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege

Ein Programm
organisatorischer, finanzieller und gesetzgeberischer
Maßnahmen in Reich, Staat und Kommune

Von
Fritz Beuster
Stadtbaurat a. D.

Berlin
Carl Heymanns Verlag
1915

Gedruckt bei Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker. in Berlin W 8

Verlags-Archiv 5799

Vorwort.

Die Kriegswürfel rollen noch. Aber die wir Tag für Tag Zeugen der gewaltigen Offenbarungen seiner sittlichen und geistigen, militärischen und wirtschaftlichen Kräfte sind, wir tragen die Gewißheit in uns, daß das deutsche Volk aus diesem unerhört opfervollen Weltkriege siegreich hervorgehen und seinen Aufstieg fortsetzen wird. Doch das Fundament dieses Aufstieges, wenn er die Mittagshöhe nicht zu früh erreichen soll, wird — das hat uns der Krieg wieder mit aller Deutlichkeit vor Augen gestellt — verstärkt werden müssen.

In diesem Sinne versucht die vorliegende Schrift beizeiten das öffentliche Interesse auf die Notwendigkeit einer organischen Reform des Siedlungswesens, als eines Eckpfeilers im Reichsfundamente, hinzulenken. Wir haben den Versuch gewagt, für die Lösung dieser dringlichen und wohl schwierigsten Aufgabe, welche das deutsche Volk nach dem Kriege zu lösen haben wird, ein Programm in den Hauptlinien zu entwerfen, getrieben von dem Wunsche, einen Teil der großen Dankesschuld gegen unser heldenhaftes und opferbereites Volk durch unser bescheidenes Bemühen abzutragen.

Möge die Lösung der großen Aufgabe, bei der es sich um nichts weniger handelt, als die Existenz und den weiteren Aufstieg des deutschen Volkes in der Zukunft sicher zu stellen, dasselbe große Geschlecht finden, das diesen Krieg geführt hat!

Berlin-Westend, im April 1915.

Der Verfasser.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort.

Erstes Kapitel.

Was steht auf dem Spiel?

Die politische Situation und die Existenzgrundlagen des Deutschen Reiches 1
Haben wir nach dem Kriege eine Kleinwohnungsnot zu erwarten? . . . 6

Zweites Kapitel.

Die Grundzüge der Siedlungsreform.*)

Ziele und Wege der Reform 8
Innenkolonisation. Industrie-Dezentralisation 9
Dezentralisation im großstädtischen Siedlungswesen. Verkehrs- und Bodenpolitik. Freiflächenpolitik 11
Das neue Bausystem. Hausbesitz, Boden- und Baugewerbe. Die gemeinnützige Bautätigkeit 14
Erschließungs- und Ansiedlungspolitik. Baurecht. Steuer- und Abgabenpolitik 16
Baugeld und Realkredit 19
Organisationsfragen 25
Wer soll Träger der Reform sein? 28

Drittes Kapitel.

Ein Reformprogramm in Reich, Staat und Kommune.

I. Vorschläge zur Verwaltungsorganisation des Siedlungswesens 31

Reichssiedlungsamt.
Landessiedlungsämter.
Bezirkssiedlungsämter.
Kreis- und Stadtsiedlungsämter.

*) Vergl. hierzu vom Verfasser:

„Wie fördern wir praktisch das Siedlungswesen Groß-Berlins?" Vortrag, 1914, Verlag von Trowitzsch & Sohn, Berlin.

„Produktive Stadtwirtschaft", Verkehrstechnische Woche 1911.

„Über die Organisation des großstädtischen Siedlungswesens", Bauwelt 1913.

Seite

II. Finanzielle Maßnahmen 33
Landessiedlungsbanken.
Öffentliche Heimstättenkredit- und Heimstättenbaugesellschaften.
Die finanzielle Belastung von Reich, Staat und Kommune durch die Reform.

III. Ein Reichssiedlungsgesetz und andere gesetzgeberische Maßnahmen 37

Unsere Anträge 40

Schlußwort 44

Erstes Kapitel.

Was steht auf dem Spiel?

Die politische Situation und die Existenzgrundlagen des Deutschen Reiches.

Wenn wir die Frage aufwerfen, welche städtische Siedlungspolitik wir nach dem Kriege treiben müssen, so wird diese sich wie alle Politik auf das unbedingt Notwendige und zurzeit praktisch Erreichbare einstellen müssen. Unser Programmentwurf begnügt sich daher damit, die Grundzüge der Reform in einem Rahmen zu zeichnen, der nach dem Kriege auch *für die privatwirtschaftlichen Faktoren des Siedlungswesens gangbar und für die angespannten Finanzen von Reich, Staat und Kommune leicht und risikolos erfüllbar* ist.

Die siedlungspolitischen Notwendigkeiten werden in erster Linie aus der *politischen Situation des Deutschen Reiches nach dem Kriege* geboren. Das stark wachsende deutsche Volk kann, wie bisher, so auch fernerhin der Weltwirtschaft nicht entraten, beschirmt durch eine starke Flotte und — wie wir wohl hoffen dürfen — gestützt auf eine verbreiterte Basis im Atlantischen Ozean und verteidigungsfähige Kohlen- und Kabelstationen und Kolonien für Menschenansiedlung und Rohstoffbezug. Aber der Krieg hat uns eindringlich daran erinnert, daß die politische Existenz des Deutschen Reiches in erster Linie auf seiner kontinentalen Machtstellung beruht: auf seiner Wehrkraft nach Zahl und Qualität und der Verteidigungsfähigkeit seiner — hoffentlich nach dem Kriege verbesserten und befestigten — Grenzen, auf der wirtschaftlichen Stärke des inneren Marktes und der Blüte der Landwirtschaft. Bei der geographischen und poli-

tischen Situation des Reiches gilt es, den zukünftigen Gefahren des Ostens mit seinen schneller wachsenden, unerschöpflichen Bauernvölkern unser besonderes Augenmerk zuzuwenden und die Reichspolitik hiernach zu orientieren. Nur ein kräftig sich vermehrendes, wehrhaftes und wehrfreudiges deutsches Volk wird, wie jetzt, so auch in der Zukunft, die Menschenwogen des Ostens von seinen Grenzen abzuwehren und seine politische Existenz und Kultur zu beschirmen imstande sein.

Aus diesen Gesichtspunkten heraus würden wir als wertvollsten Siegespreis eine Vermehrung des europäischen Bodens für die Ansiedlung des wachsenden deutschen Volks und damit die Vergrößerung der landwirtschaftlich genutzten Fläche und des inneren Marktes bezeichnen. Die Gefahren hieraus für die nationale Einheit und unsere innerpolitischen Verhältnisse werden sich durch richtige politische Eingliederung des Landzuwachses in das Reich bannen lassen.

Als die wohl wichtigste Lehre des Krieges für die innere Politik aber möchten wir bezeichnen: die eiserne Notwendigkeit einer organischen Reform des Siedlungswesens mit den Hauptzielen: die Wehrkraft des deutschen Volkes vor Verfall, seine Volkswirtschaft vor Erschütterungen und seinen herrlich bewährten Geist vor Niedergang zu bewahren.

Noch hat dieser Krieg gezeigt, daß wir dieses starke, wehrhafte und wehrfreudige Volk mit gesunden Nerven sind. Aber wie lange werden wir es noch sein? Die Statistiken zeigen mit erschreckender Deutlichkeit die fortschreitende Schwächung der Konstitution und Lebenskraft des Stadtvolks. Die Militärtauglichkeit in den Großstädten beträgt im Mittel nur $^4/_5$, in Berlin noch nicht die Hälfte des ländlichen Durchschnitts. Groß-Berlin allein stellt gegenüber dem ländlichen Durchschnitt über zwei kriegsstarke Armeekorps zu wenig. Die schulärztlichen Untersuchungen in vielen deutschen Großstädten haben ergeben, daß noch nicht die Hälfte der Kinder eine gute körperliche Beschaffenheit aufweist. Die städtische Fruchtbarkeit ist in Preußen seit 1880 um etwa ein Drittel gesunken, die ländliche um etwa ein Zehntel. Die Fruchtbarkeit der großstädtischen Bevölkerung reicht nicht mehr zur Selbsterhaltung aus; die Eigen-

vermehrung der Groß-Berliner Bevölkerung war bereits 1910 um ein Neuntel, diejenige Berlins sogar um ein Sechstel hinter dieser Grenze zurückgeblieben. Der Geburtenüberschuß betrug in Preußen:

	1911	1913	1914
in den Städten	—	10,04	9,80
auf dem Lande	—	15,76	16,19
in Berlin	5,2	—	—
in Hamburg	7,4	—	—
in Bremen (Kleinhausbau) .	10,8	—	—

Mehr als in diesen Ziffern zum Ausdruck kommt, ist *das Land bisher die Quelle für den Zuwachs an Volks- und Wehrkraft* gewesen. Die Größe der Gefahr erblicken wir nun darin, daß die Bedeutung dieser Quelle für die Lebenskraft des deutschen Volkes in schnellem Sinken begriffen ist. Während 1871 noch zwei Drittel der Bevölkerung auf dem Lande wohnten, macht heute das Stadtvolk bereits mehr als drei Fünftel aus; der Anteil der Großstädte ist von damals ein Zwanzigstel auf heute fast ein Viertel der Gesamtbevölkerung gewachsen. Die gewaltige Bevölkerungszunahme des Deutschen Reiches seit 1871 um nahezu 30 Millionen hat nicht zur dichteren Besiedlung des Landes, sondern nur zur Zusammenballung in den Städten gedient. Wir sind im besten Zuge, aus dem vorwiegend landwirtschaftlichen Volke von 1871 zu einem vorwiegend städtischen Industrie- und Handelsvolk zu werden. Die Größe der Gefahren aus dieser gewaltsamen Veränderung der Lebens- und Siedlungsweise so großer Volksmassen und ihrer Zusammendrängung in den Städten für Volksgesundheit, Wachstum, Wehrkraft und die sittlichen Kräfte des Volkes steht riesenhaft vor dem in die Zukunft schauenden Auge: *es geht um Kraft und Leben der Nation.* Mögen diejenigen Kreise, denen der Blick hierfür noch getrübt ist, sich gegenwärtig halten, daß unser Wohlstand mit der Wehrkraft steht und fällt; *der Aufwand für die Erhaltung der Volksgesundheit und Wehrkraft ist die wirksamste Versicherung unseres Wohlstandes.*

Etwa zwei Milliarden Mark werden alljährlich im Siedlungswesen des deutschen Volkes angelegt. Diese Summe gibt eine

Vorstellung von der Bedeutung und Größe der siedlungspolitischen Aufgaben. Es liegt auf der Hand, daß es für unsere *Volkswirtschaft* nicht gleichgültig sein kann, ob diese gewaltige jährliche Kapitalsanlage nach einem wirtschaftlich gesunden Siedlungssystem erfolgt oder nicht. Es ist nun kein Geheimnis, daß ein nicht gleichgültiger Bruchteil dieser Jahressumme als Ergebnis eines auf Ueberteuerung hindrängenden, unkaufmännischen Systems unproduktiven Ballast des deutschen Wirtschaftslebens darstellt und daß die ordnungsmäßige Tilgung der Anlagekapitalien in bedenklichem Umfang unterlassen worden ist. Auf die hieraus resultierende wachsende Bodenverschuldung wird der Volkswirt nicht ohne Besorgnis um die Gesundheit und Kraft unseres Wirtschaftslebens blicken können; sowohl im Interesse unserer *Konkurrenzfähigkeit auf dem Weltmarkt*, auf dem wir auf die Dauer nur mit überlegneer und doch auch wieder preiswürdiger Qualitätsarbeit das Feld werden behaupten können, als auch der *Stärke des noch wichtigeren inneren Marktes*, welche in erster Linie von der Kaufkraft der Massen abhängt, die wieder nicht zum wenigsten von der Siedlungsweise beeinflußt wird.

Trotz der Überteurung der Ware Boden und Haus beim vorherrschenden System sehen wir die beteiligten gewerblichen Faktoren *Hausbesitz und Boden- und Baugewerbe* in vielen Großstädten von fortwährenden Krisen erfaßt. Das Siechtum dieses bei weitem bedeutendsten Gewerbes liegt als Alp auf dem inneren Markte, wie der Ruin des bodenständigen Hausbesitzes, dieses unentbehrlichen Pfeilers der Selbstverwaltung, auf dem kommunalen Leben. Die schmerzhafte Reaktion auf die Übertreibung des intensiven Siedlungssystems hat bereits ihren Anfang genommen und wird auf die Dauer durch nichts aufgehalten werden können. Aber auch niemand, der die Bedeutung des Siedlungsgewerbes und Hausbesitzes für unser öffentliches und Wirtschaftsleben bejaht, wird ohne Widerspruch zusehen wollen, daß die Reform des Siedlungswesens — von wenigen rühmlichen Ausnahmen abgesehen — nur zu oft von unserer öffentlichen Verwaltung mit geradezu erstaunlichem *Dilettantismus* behandelt wird, so daß als Ergebnis redlichsten Wollens der Behörden letzten Endes nur Hemmungen der Wohnungsproduktion und damit

Mietsverteuerung und Wohnungsnot herausspringen. Die Notwendigkeit einer durchgreifenden Reform wird gerade derjenige, welcher mit uns wünscht, daß die Befriedigung der Bedürfnisse des Wohnungsmarkts wie bisher in der Hauptsache der Initiative des Privatkapitals überlassen bleibt, im Interesse der Gesundung der privatwirtschaftlichen Faktoren bejahen müssen. Nur muß diese Reform nicht unorganisches Stückwerk darstellen, sondern sich nach einem wohldurchdachten Plan vollziehen und von einer sachkundigen Organisation ins Werk gesetzt werden und im Endergebnis auf die Erleichterung der gewerblichen Wohnungsproduktion und Seßhaftmachung auf eigner Scholle hinauslaufen. Die Schaffung eines gefestigten, bodenständigen Hausbesitzes und gesunden Baugewerbes stellt zugleich wirksamste Mittelstandspolitik dar.

Zum Dritten gilt es, unserem Volke den gesunden Geist, den es in diesem Kriege gezeigt hat, und eine gesunde soziale und politische Struktur zu bewahren. Allzu vielen Teilen unseres Volkes ist bereits der Zusammenhang mit Boden und Natur verloren gegangen; in ihm aber liegen die Wurzeln gesunden Volksgeistes. Unser Volk vor der furchtbaren Gefahr zu bewahren, ein entwurzeltes Nomadenvolk zu werden — in Berlin wohnt kaum 1 % der Einwohner noch in eignen Häusern — dazu hilft allein die Vermehrung des kleinen Grundeigentums in Stadt und Land. Das kleine Grundeigentum gibt dem kleinen Manne die beste Möglichkeit, emporzusteigen; es verschafft ihm das stolze und zufriedenmachende Gefühl, sich aus eigner Kraft erheben zu können; es macht aus ihm einen freien Bürger und treuen Sohn seines Landes. Diese Politik der Ansiedlung auf dem kleinen Grundeigentum, die dem einzelnen ein wirksames Mittel in die Hand gibt, sein Los aus eigner Kraft zu verbessern, schafft einen gesunden, kraftvollen Volksgeist, während die von uns bisher wohl allzu sehr bevorzugte Sozialpolitik der Wohltaten gar zu leicht krankmachend wirkt. Der Geist des kleinen Grundeigentums wird das deutsche Volk davor bewahren, in die auflösenden Extreme des Kommunismus und Mammonismus zu verfallen.

Sieht man eine Zweizimmerwohnung als das Minimum dessen an, was vom hygienischen und sittlichen Standpunkt aus für eine Familienwohnung gefordert werden sollte, so mußten sich 1905 zwei Fünftel aller Haushaltungen in Berlin mit einem geringeren Unterkommen begnügen. Da der Mietsaufwand vielfach in keinem angemessenen Verhältnis zum Einkommen steht, so führen allzu häufig Einmieter- und Schlafgängerwesen zur Überfüllung der Kleinwohnungen mit ihren schweren Gefahren für Gesundheit, Sittlichkeit und Familienleben.

Deutliche Zeichen mahnten uns bereits vor dem Kriege zur schleunigen Inangriffnahme der Siedlungsreform. Sie wird zur akuten Frage durch die drohende Kleinwohnungsnot nach dem Kriege.

Haben wir nach dem Kriege eine Kleinwohnungsnot zu erwarten?

Das Jahr 1912 brachte in den meisten deutschen Großstädten einen fühlbaren Mangel an Kleinwohnungen. Aus bekannten Gründen hat seitdem die Bautätigkeit rapide abgeflaut. Bezeichnend sind die vom Steinhandel veröffentlichten Absatzziffern für Groß-Berlin:

1910	1855	Millionen Ziegel,
1911	1730	„ „
1912	1134	„ „
1913	673	„ „
1914	541	„ „ .

Bei der begründeten Abneigung des Privatkapitals gegen den Kleinwohnungsmarkt wird man nicht übertreiben, wenn man die Mindererstellung an Kleinwohnungen bis Ende 1915 auf das Doppelte und mehr der normalen Jahreserstellung schätzt. Die gemeinnützige Bautätigkeit bedeutet ihrem Umfange nach noch zu wenig, um an diesem ungünstigen Ergebnis erheblich ändern zu können.

Und welche Aussichten bestehen nach dem Kriege auf eine normale Wohnungserstellung? Bei der zu erwartenden starken Inanspruchnahme des Kapitalmarkts durch die öffentlichen und Industriebedürfnisse wird Geld nach dem Kriege zunächst für den

Baumarkt nur zu unerträglich hohen Sätzen, mithin für den Kleinwohnungsmarkt praktisch überhaupt wohl kaum zur Verfügung stehen. Betrugen doch vor dem Kriege in Berliner Vororten für gute Wohnhäuser die Zinssätze für Baugeld 6 bis 7½%, für erste Hypotheken 4¾ bis 4⅞, für zweite 5 bis 6%, bei hoher Abschlußprovision und Damnum. Zieht man ferner die Wahrscheinlichkeit in Betracht, daß nach dem Kriege mit erheblich höheren Materialpreisen und Löhnen zu rechnen sein wird, so wird man kaum zu schwarz sehen, wenn man vielerorts mit einem vorläufigen Versagen der Privatunternehmung auf dem Kleinwohnungsmarkt rechnet.

Andererseits haben wir keine stichhaltigen Gründe, anzunehmen, daß etwa eine Rückwanderung von den Großstädten auf das Land nach dem Kriege in einem solchen Umfang einsetzen wird, daß dadurch der großstädtische Kleinwohnungsmarkt eine nennenswerte Entlastung erfährt. Im Gegenteil sprechen eine Reihe von Gründen dafür, daß wir nach dem Kriege mit einer verstärkten Nachfrage nach Kleinwohnungen in den Großstädten zu rechnen haben werden: die allgemeine wirtschaftliche Schwächung drängt in die Kleinwohnung, ein Anschwellen der Zahl der Eheschließungen ist erfahrungsmäßig nach dem Kriege zu erwarten, der Zustrom aus den bedrohten Grenzprovinzen, zurückkehrender Auslandsdeutscher und entlassener Krieger geht in erster Linie in die Großstädte.

Wenn daher nicht auf neuen Wegen eine kräftige Vermehrung der Kleinwohnungen mit größter Schnelligkeit herbeigeführt wird, so werden wir nach menschlicher Voraussicht, wie nach dem Kriege 1870/71, so auch nach diesem Kriege mit einer heftigen Kleinwohnungsnot zu rechnen haben, mit all ihrem Wohnungselend infolge Überfüllung der Wohnungen und Zusammendrängung auch in ungesündesten Quartieren. Wenn wir nicht wollen, daß unsere Krieger in überfüllte und überteuerte Wohnungen zurückkehren sollen, dann müssen wir uns zu einer schnellen und durchgreifenden Aktion entschließen.

Zweites Kapitel.

Die Grundzüge der Siedlungsreform.

Ziele und Wege der Reform.

Die von uns vorgeschlagene Reform stellt sich die doppelte praktische Hauptaufgabe:

1. Dem allzu hastigen Anwachsen der großstädtischen Bevölkerung ist durch eine kräftige Innenkolonisation und Industrie-Dezentralisation entgegenzuarbeiten; das großstädtische Siedlungswesen selbst ist durch eine wohlabgewogene Dezentralisationspolitik von übertriebener Zusammendrängung zu gesunder Ausbreitung überzuführen.

2. Das städtische Bausystem muß unter allen Umständen so gestaltet werden, daß Sonne und frische Luft allen Wohnungen gewahrt bleiben und die für die Gesundheit unentbehrlichen Spielplätze und Erholungsflächen geschaffen werden. Im Stadterweiterungsgebiet ist eine zweckmäßige Mischung von Hoch- und Flachbau mit tiefen Hausgärten und das kleine Grundeigentum als Ein- und Mehrfamilienhaus mit allen Mitteln zu fördern.

Die Lösung beider Aufgaben kann unseres Erachtens nur durch eine Reihe sich ergänzender Maßnahmen erreicht werden:

durch eine großzügige Verkehrs- und Tarifpolitik und mit ihr verbundene Bodenpolitik zur Bereitstellung billigen, verkehrlich erschlossenen Siedlungsbodens in ausreichender Menge — hierunter gehören der Ausbau des Kleinbahnnetzes und die Erschließung und Abgabe öffentlichen Geländes als billiges Bauland;

durch eine wirtschaftlich förderliche Erschließungs- und Ansiedlungspolitik, die den billigen Siedlungsboden in zweckmäßigster und billigster Weise erschließt und die Ansiedlung nach Kräften erleichtert;

durch eine schonende Steuer- und Abgabenpolitik, die Boden und Hausbesitz nicht überlastet und insbesondere auf die Förderung des Kleinwohnungswesens und des kleinen Grundeigentums einzustellen ist;

durch Maßnahmen zur Gesundung des Realkreditwesens und die Eröffnung billiger Kreditquellen für das Kleinwohnungs- und Kleinhauswesen;

endlich durch Schaffung einer leistungsfähigen Verwaltungsorganisation für die behördliche Regelung des Siedlungswesens und durch Schulung ihres Beamtenkörpers.

Der Geist, in dem Ziele und Wege der Reform abgesteckt worden sind, kennzeichnet sich nach zwei Richtungen:

Die hygienischen und sozialen Notwendigkeiten sollen erfüllt werden nicht gegen die berechtigten privatwirtschaftlichen Interessen, sondern gerade auf Wegen, die zur Gesundung des Siedlungsgewerbes führen. Die in unserem Reformprogramm geforderten Maßnahmen wollen die gewerbliche Wohnungsproduktion erleichtern, und soweit öffentliche Geldmittel mitwirken, soll dies nicht geschehen, um die private Unternehmertätigkeit auszuschalten, sondern nur zu ergänzen.

Aus diesem Grunde und wegen der unübersehbaren Tragweite für die öffentlichen Finanzen darf die Bereitstellung öffentlicher Mittel in der Regel nur auf der Grundlage gesunder Rentabilität und erträglichen Risikos erfolgen; vor allen unwirtschaftlichen und riskanten Schritten und vor einer Politik der Geschenke muß gerade im Interesse des Gelingens der Reform gewarnt werden.

Innenkolonisation und Industrie-Dezentralisation.

Es würde fast einer Sisyphusarbeit gleichkommen, wenn wir die Reform des städtischen Siedlungswesens unternehmen wollten,

ohne gleichzeitig eine planvolle Dezentralisation zur Verhütung weiterer allzu hastiger Zusammenballung in den Großstädten ins Werk zu setzen. Der Ruf nach tatkräftiger Innenkolonisation darf nach dem Kriege nicht ungehört verhallen. Der Massenabwanderung vom Lande in die Städte, der sogenannten „Landflucht", wird nur dadurch entgegengewirkt werden können, daß den Arbeitern auf dem Lande Gelegenheit gegeben wird, Kleinbesitz zu erwerben und durch Fleiß und gute Wirtschaftsführung in den Mittelbesitz emporzusteigen. Eine solche Aufstiegsmöglichkeit fehlt, wo der bäuerliche Mittelbesitz und der Arbeiterkleinbesitz nicht die breite Basis der Pyramide bilden, auf deren Spitze der Großgrundbesitz als Träger vorbildlicher Wirtschaftsführung steht. Es liegt außerhalb des Rahmens dieser Schrift, die Wege der Innenkolonisation zu skizzieren; es möge nur dem Wunsche Ausdruck gegeben werden, daß man den Willen finden möge, sie mit Tatkraft und Sachkunde zu beschreiten.

Während die Innenkolonisation die Bevölkerung auf dem Lande in landwirtschaftlicher Tätigkeit festzuhalten sucht, stellt sich die Industrie-Dezentralisation die Aufgabe, die Zusammendrängung der Industrie in den Großstädten zu verhindern und durch ihre zweckmäßige Verteilung über das Land die Industriearbeiterschaft in möglichst großem Umfang in mehr ländlicher Siedlungsweise unterzubringen. Ein Beispiel wird unsere Absichten klarlegen: In Groß-Berlin siedelt sich die Großindustrie bis heute mitten in den dichtbevölkerten Hochbauquartieren an, zum Schaden der menschlichen Wohnstätten, aber auch zum Nachteil der Industrie selbst. Wollte man sich entschließen, eine planvolle Industrieansiedlung z. B. an dem Großschiffahrtsweg Berlin—Stettin entlang bis nach Oranienburg hin dadurch ins Leben zu rufen, daß ein öffentliches Unternehmen an diesem Wasserwege billiges Industrieland, mit allen Erfordernissen der Neuzeit ausgestattet, erschließt, in der Umgegend dieser Industriezone weiträumige Arbeiterkolonien anlegt und die Industrie- und Wohnquartiere durch Schnellbahnen mit Berlin verbindet, so wären alle Vorbedingungen zu einer befriedigenden Industrie- und Arbeiteransiedlung gegeben; die Industrie erhält billigen, bestgeeigneten Siedlungsboden mit Schnellverbindung zur Geschäfts-

city und einem großen Angebot gesundwohnendender und zur Seßhaftigkeit geneigter Arbeiter; die Arbeiterschaft wohnt gesund in weiträumigen Kolonien und findet Gelegenheit, ein kleines Grundeigentum zu erwerben, auf dem Frau und Kinder sich garten- und landwirtschaftlich betätigen können, ohne den großen Arbeitsmarkt und die schnelle Verbindung mit dem Berliner Geschäftsleben für die erwachsenen Kinder zu verlieren. Das Bild einer derartigen Durchdringung von Landwirtschaft und Industrie sehen wir z. B. im rheinisch-westfälischen Industriebezirk. Die Durchführung der von uns empfohlenen Industrie-Dezentralisation in Form kompakter Industriekolonien mit darum gruppierten Arbeiterkolonien mit Garten- und Landwirtschaft muß selbstverständlich mit der größten Vorsicht und Sachkunde betrieben werden; im Interesse der gesunden Unterbringung unserer wachsenden Industriearbeitermassen legt unser Reformprogramm auf sie besonderen Nachdruck.

Dezentralisation im großstädtischen Siedlungswesen. Verkehrs- und Bodenpolitik. Freiflächenpolitik.

Wird auch durch die bisher besprochenen Dezentralisationsmaßnahmen eine gleichmäßigere Verteilung der Bevölkerung über das Land herbeigeführt und damit das allzu hastige Anwachsen der Großstädte verlangsamt werden können, mit einem weiteren Wachstum der Großstädte werden wir immerhin zu rechnen haben. Mag man nun die weitere Vergrößerung des großstädtischen Bevölkerungsanteils nicht ohne Sorge betrachten, so ist es jedenfalls völlig verfehlt, sich nur mit Mißvergnügen dieser Entwicklung gegenüberzustellen, statt sie in die richtigen Bahnen zu lenken, damit sie sich ohne Schaden für unser Volkstum und den politischen Bestand des Deutschen Reiches vollziehen kann. Diese neuen Bahnen bewegen sich in unserem Reformprogramm in der Hauptsache in der Richtung einer wohlabgewogenen Dezentralisation im großstädtischen Siedlungswesen durch Bildung von Nebenzentren im suburbanen Gebiete der Großstadt. Auch hier mögen an dem Beispiele Groß-Berlins unsere Absichten klargelegt

werden: Infolge schwerer Mißgriffe in der Bauordnung durch einseitige Betonung der intensiven Hochbauweise ist in Groß-Berlin eine Bevölkerung von zurzeit mehr als 3½ Millionen derartig in Großmietshäusern zusammengedrängt worden, daß sie ein vom heimatlichen Boden und der Mutter Erde losgelöstes Nomadenvolk bildet, das zur Hälfte alljährlich seine Wohnstätten wechselt. Wenn man nicht zusehen will, daß auch noch weitere Millionen dem gleichen Schicksal verfallen, so müssen Außenschnellbahnen gebaut werden, deren Stationen Kristallisationspunkte neuer Vorortkolonien bilden, in denen auch der Minderbemittelte Gelegenheit finden soll, eine gesunde Mietswohnung mit Hausgarten zu ermieten oder sich auf eigener Scholle anzusiedeln. Das Ziel dieser Dezentralisation geht also dahin, an die Stelle der endlosen geschlossenen Häusermasse die Auflösung in zweckmäßig gruppierte Vorortkolonien halb städtischen, halb ländlichen Charakters zu setzen, deren jede ihren eigenen Brennpunkt hat, in dem sich das lokale Verwaltungs- und Geschäftsleben abspielt und dem daher eine dichtere und höhere Bebauung zu geben ist, während sich um diesen Kern herum eine weiträumige Bauweise gruppiert und den Zwischenraum zwischen den einzelnen Kolonien Freiflächen und Felder einnehmen.

Diese Dezentralisation, welche unseres Erachtens den Ausgangspunkt für die Gesundung des großstädtischen Siedlungswesens zu bilden hat, ist aber, ebenso wie dies bei der Industrie-Dezentralisation der Fall ist, nur vermittels einer großzügigen öffentlichen Verkehrs- und Bodenpolitik erreichbar, die durch den Bau von billig trassierten Außenschnellbahnen weit draußen liegendes billiges Gelände dem Baumarkt erschließt und die Finanzierung der Verkehrsmittel möglichst aus dem Bodengeschäfte bestreitet, um in die Lage versetzt zu werden, eine förderliche Tarifpolitik treiben zu können. Zur Durchführung dieser Dezentralisationspolitik empfiehlt unser Programm die Gründung öffentlicher Landessiedlungsbanken und Heimstättenbaugesellschaften auf privatwirtschaftlicher Basis, deren Aufgabe es sein soll, öffentliches Gelände zur Begründung neuer Vorortkolonien durch Verkehrsmittel zu erschließen. Die bisherigen Methoden der Verwertung fiskalischen Geländes im Reich und in Preußen sind aller-

dings verschiedentlich nicht ohne Berechtigung von der öffentlichen Kritik als direkt volksfeindlich gebrandmarkt worden; die gesamte Verwertung fiskalischen Geländes für Siedlungszwecke soll daher nach unserem Programm künftig in die Hand des Reichssiedlungsamts bzw. der Landessiedlungsämter gelegt werden. Geeignetes Gelände ist zumeist ausreichend vorhanden oder billig zu beschaffen. Immerhin ist zu erwägen, ob nicht das Rechtsinstitut der Zonenenteignung mit gerechtem Abschätzungssystem der Siedlungsreform dienstbar zu machen ist.

Die von uns empfohlene Dezentralisation mit ihrer fast unbegrenzten Vergrößerung des Angebots billiger, in den großstädtischen Verkehr einbezogener Ländereien wird in Verbindung mit anderen weiter unten zu behandelnden Maßnahmen die wichtigste Voraussetzung für eine gesündere Wohnweise der großstädtischen Bevölkerung erfüllen, welche lautet: reichliches Angebot billigen und doch verkehrlich gut erschlossenen Baubodens.

Ebenso wie die erträgliche Verteilung der Schullasten eine wesentliche Vorbedingung für das Gelingen der allgemeinen Dezentralisation bildet, so können der großstädtischen Dezentralisationspolitik nur dort Erfolge beschieden sein, wo das suburbane Gebiet mit dem Großstadtkern eine kommunalwirtschaftliche Einheit in zweckmäßiger Gliederung bildet, worunter allerdings Zweckverbände nach dem Muster des Verbandes Groß-Berlin nicht verstanden werden dürfen.

Mit Hilfe der von uns empfohlenen öffentlichen Verkehrs- und Bodenpolitik kann auch nur die großstädtische Freiflächenpolitik ohne Überlastung einerseits der städtischen Finanzen, andererseits des Grundbesitzes ihren von uns allen einhellig als notwendig erkannten Zielen näher gebracht werden. So berechtigt es ist, die Bereitstellung von Spielplätzen und Erholungsflächen vom Grundbesitz bei der Erschließung kostenlos zu verlangen, so würde man das erträgliche Maß weit überschreiten, wenn man auf diesem Wege auch die großen Freiflächenkomplexe beschaffen wollte. Hier hat der öffentliche Ankauf einzutreten, und damit dieser zu billigen Preisen geschehen kann, ist eine weitsichtige Politik erforderlich.

Das neue Bausystem. Hausbesitz, Boden- und Baugewerbe. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

Die Reform des Bausystems steht im Mittelpunkt unseres Reformprogramms, denn wir möchten in der einseitigen Übertreibung des intensiven Hochbausystems in der Mehrzahl der deutschen Großstädte wohl die Hauptursache der unerfreulichen Entwicklung unseres städtischen Siedlungswesens erblicken und glauben, daß die Herbeiführung einer zweckmäßigen Mischung von Hoch- und Flachbau durch Förderung des mittelgroßen und kleinen Hausobjekts von selbst auch die unerfreulichen Nebenwirkungen unserer Bodenrechtsinstitute zurückdrängen wird.

Im Gebiete der Stadterweiterung halten wir hauptsächlich folgende Haustypen zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses für geeignet: das mittelgroße, in der Regel dreigeschossige Mietshaus als 6—8-Familienhaus, bestehend aus Vorderhaus und kurzen Seiten- und Mittelflügeln mit tiefem Hausgarten, und das kleine Eigenhaus mit 1 oder 2 Beimietern. Beide Typen, in der Regel im Reihen- oder Gruppenhausbau, gestatten die Anlage gesunder, besonnter und durchlüftbarer Wohnungen und die Beigabe des so wichtigen Hausgartens auch zur Mietswohnung und zwar, billigen Bauboden vorausgesetzt, zu Mietspreisen, die nicht höher zu sein brauchen, als im eng verbauten Massenmietshause. An den Verkehrsstraßen und in den Brennpunkten des öffentlichen und geschäftlichen Lebens ist dagegen das größere Hausobjekt mit 4 und 5 Geschossen, auch mit Hinterhäusern zu gewerblichen Zwecken, durchaus am Platze. Es leuchtet ein, daß bei einer derartigen Mischung großer, mittlerer und kleiner Hausobjekte nicht nur die verschiedenartigen Wohnbedürfnisse in hygienisch und sozial annehmbarer Weise befriedigt werden können, sondern auch das Geschäftsleben und die öffentlichen Interessen voll und ganz auf ihre Rechnung kommen. Da sich die Mannigfaltigkeit der zukünftigen Bedürfnisse auch nicht annähernd übersehen läßt, so wünschen wir den Wettbewerb verschieden großer, allerdings „gesunder" Haustypen des Hoch- und Flachbaues offen zu halten, damit in der Praxis die für den Sonderfall geeignetsten Typen, die Gesundheit und Billigkeit am besten vereinen, herausgefunden werden. Dieser freie Wettbewerb ist aber

beim vorherrschenden Siedlungssystem dem mittleren und besonders dem kleineren Haustyp allzu sehr verschränkt.

Auf dem hochwertigen Boden der Hochbauinnenstadt wird in der Regel eine solche Mischung nicht mehr möglich sein. Hier wird die Vermeidung und Beseitigung eng verbauter Hinterquartiere ohne Sonne und Luft durch weitgehende Einführung einer Randbebauung mit Vorderhäusern und kurzen Mittel- und Seitenflügeln und mit möglichst tiefen Hausgärten in den Wohnquartieren das wirtschaftlich Erreichbare darstellen. Für die Fälle, in denen hierbei eine Verminderung des Grundstückswerts nicht vermieden werden kann und ein Verlust realer Vermögenswerte im Interesse der öffentlichen Gesundheit eintreten muß, ist die — finanziell durchaus lösbare — Frage gerechter Entschädigung zu erwägen.

Die Förderung des mittleren und kleinen Hausobjekts macht zugleich die Bahn frei für die Bildung eines wirtschaftlich gefestigten städtischen Hausbesitzes. Während das große Hausobjekt sich nur an kapitalkräftige Kreise wenden sollte, eröffnet das mittelgroße Mietshausobjekt dem Mittelstand die Möglichkeit, das „Eigentum" an einem Hause zu erwerben, dessen Wert im richtigen Verhältnis zu den eignen Mitteln steht, während das Kleinhaus die Seßhaftmachung wenigstens eines Teils unserer großstädtischen Bevölkerung wieder gestattet, die zurzeit z. B. in Groß-Berlin selbst den wohlhabenderen Schichten außerordentlich erschwert worden ist. Mit der Schaffung eines gesunden Hausbesitzes aber wird der Kreis der zahlungsfähigen Hauskäufer und Bauherren erweitert und damit die wichtigste Voraussetzung für die Gesundung des Bau- und Bodengewerbes gegeben. Aber nicht nur dem Mittelstande wird dadurch der Weg zum soliden Emporkommen im größten Gewerbezweige wieder eröffnet, sondern auch das Großkapital wird im Endergebnis bei dem neuen Bausystem nur gewinnen, nachdem es den gewiß nicht leichten Übergang von der mehr spekulativ gerichteten zur großgewerblichen Tätigkeit gefunden hat. Die Gesamtheit des Grundbesitzes gewinnt durch das neue Siedlungs- und Bausystem erheblich an Möglichkeit der Verwertung, die beim intensiven nur von einem Bruchteil realisiert werden kann.

Die gemeinnützige Bautätigkeit hat ohne Zweifel Ausgezeichnetes und Segensreiches geleistet und bildet bereits einen wesentlichen, gar nicht wegzudenkenden Faktor für die Verbesserung des Wohnungswesens und die Hebung der Bau- und Wohnkultur. Die genossenschaftliche Bautätigkeit auf der Grundlage der Selbsthilfe ist, auch wirtschaftlich betrachtet, etwas durch und durch Gesundes, denn die Selbsthilfe ist dem Schreien nach Staatshilfe entschieden vorzuziehen. Da wir aber der Überzeugung sind, daß der Löwenanteil der Wohnungsreform nur mit dem Privatkapital gelöst werden kann, indem wir dieses auf die richtige Bahn lenken, so soll die in unserem Programm vorgesehene finanzielle Hilfsaktion jedermann, nicht nur der gemeinnützigen Bautätigkeit zugute kommen: die genossenschaftliche, groß- und kleinkapitalistische Bauunternehmung sollen auf frei gemachten Bahnen unter gleichen Bedingungen in Wettbewerb miteinander treten, ebenso wie wir die Konkurrenz zwischen den kleinen mittleren und großen Hausobjekten offen zu halten wünschten. Zur Förderung der genossenschaftlichen Selbsthilfe sieht unser Programm die Übernahme der öffentlichen Bürgschaft bis zu 90 % an kreditfähige Gemeinschaften in beschränktem Umfange vor. Nur dort, wo ein Versagen der privaten Bautätigkeit zu Notständen geführt hat und daher die öffentliche einzutreten hätte, und zur Förderung des Wohnungswesens öffentlicher Arbeiter und gering besoldeter Beamte ist eine über die von unserem Programm eingehaltene wirtschaftliche Grenze hinausgehende Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit berechtigt und geboten.

Erschließungs- und Ansiedlungspolitik. Baurecht. Steuer- und Abgabenpolitik.

Die gegenwärtig wichtigste Aufgabe unserer Erschließungs- und Ansiedlungspolitik geht dahin, für die Durchführung der von uns empfohlenen gemischten Bauweise die starken Hemmungen zu beseitigen, die heute der Ansiedlung auf dem kleinen Grundeigentum entgegenstehen. So viel guter Wille unserer Behörden unzweifelhaft vorhanden ist, wir erleben es täglich, daß selbst von gut geleiteten Gemeinden und Staatsbehörden Bebauungspläne aufgestellt werden, die durch

falsche Bodenaufteilung, übertriebenen Straßenluxus, unrichtige Lösung der Entwässerungsfragen usw. eine wirtschaftlich gesunde Mittel- und Kleinhausentwicklung geradezu unterbinden, und daß Ansiedlungsbedingungen aufgestellt werden, die nur vom Großhausobjekt gerade noch wirtschaftlich ertragen werden können. Gegen diese sachunkundige Überspannung der Ansiedlungserfordernisse helfen unseres Erachtens durchgreifend nur zwei Mittel: die bessere Organisierung des Verwaltungsapparats des Siedlungswesens und die Ergänzung des ortsstatutarischen Bauverbots durch Schaffung eines klar umrissenen Baurechts, insbesondere zugunsten des kleinen Grundeigentums.

Die sachkundigere Organisation soll die Gewähr dafür bieten, daß die Ansiedlungskosten soweit verbilligt werden, wie dies die öffentlichen Interessen irgend zulassen. Es wird immer noch übersehen, daß der Erschließungsplan mit seinen Fluchtlinien, seiner Blockaufteilung und der Verteilung der Bauklassen, der Wahl des Straßen- und Kanalisationsbausystems usw. ein Wirtschaftsprogramm einerseits für die Kommune, anderseits für das Siedlungsgewerbe darstellt, und daß nicht früher über ihn entschieden werden sollte, als bis die Wirtschaftlichkeit seiner Maßnahmen klar übersehen werden kann. Wie wenigen Planverfertigern und entscheidenden Behörden sind wir begegnet, die sich der tiefgreifenden wirtschaftlichen Bedeutung ihrer Maßnahmen auch nur bewußt waren! Hier muß ein gründlicher Wandel eintreten. Das von uns vertretene Erschließungssystem charakterisiert sich dahin: im Rahmen eines Generalplans, der das Entwicklungsprogramm der ganzen Stadt in den Hauptlinien darstellt, werden die Erschließungspläne stückweise nur für den unmittelbar erkennbaren Bedarf festgelegt. Erst gleichzeitig mit der Festsetzung dieser Einzelpläne erfolgt die Zuteilung zu einer bestimmten Bauklasse, während auf dem unerschlossenen Rohland grundsätzlich nur die Kleinhausbauweise gelten sollte. Die Ausführung des Erschließungsplans erfolgt ebenfalls schrittweise, dem tatsächlichen Bedürfnis folgend. Diese Methode der schrittweisen Erschließung ermöglicht nicht nur die vollkommenste Anpassung an die sich fortgesetzt ändernden Siedlungsbedürfnisse, sondern vermeidet auch die für das Bodengewerbe so verderblich

wirkenden Verluste an Zinseszinsen durch verfrühte Investitionen und wirkt unproduktiver Bodenspekulation entgegen. Die jetzige Art der Straßenfinanzierung ist lediglich auf die Großunternehmung und das Großhaus zugeschnitten. Die wirtschaftliche Möglichkeit der eignen, direkten Erschließung muß aber auch dem kleinen Grundeigentum und der kleinen Unternehmung eröffnet werden. Es sollte nicht heißen: „erst die Straße und dann das Haus", sondern: „erst mehrere Häuser und dann nachhinkend der Straßenbau". Neben weitgehender Verbilligung der Erschließung nach Aufwand und Zeit empfiehlt unser Programm zur Förderung des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens die Schaffung von Grundrentenanstalten, welche den geplanten öffentlichen Heimstättenkreditgesellschaften anzugliedern sind, für die erleichtere Abtragung der Erschließungskosten; ferner die Einführung eines einfachen und billigen Umlegungsverfahrens in der Hand des Kreissiedlungsamts. Das Angebot des selbsterschließenden Kleingrundbesitzes wird eine nützliche Konkurrenz für die großkapitalistische Terrainerschließung bilden.

Das von uns geforderte Recht zur Geländeerschließung und zum Bauen unter gesetzlich klar umrissenen Bedingungen, welche den Interessen der Gemeinde ebenso wie des Grundeigentümers gerecht werden, insbesondere zugunsten des Kleinhauses, wird sich für die Förderung der Seßhaftmachung auf dem kleinen Grundeigentum als außerordentlich segensreich erweisen. Selbstverständlich hat das Baurecht dort seine Grenze zu finden, wo die Gesamtentwicklung der Gemeinde, wie sie in den Bebauungsplänen festgelegt worden ist, geschädigt wird und eine wilde Zersplitterung der baulichen Entwicklung mit ihren nachteiligen Folgen für die kommunale Wirtschaft zu befürchten ist. In einem derartig festumrissenen Baurecht vermögen wir für die gemeindliche Entwicklung und Finanzkraft keine Gefahren zu erblicken, wohl aber eine nützliche Schranke gegen eine Übertreibung der Ansiedlungsbedingungen.

Eine Zeit hat man geglaubt, durch hohe Grund- und Umsatzsteuern das Siedlungswesen fördern zu können, während man zu gleicher Zeit vermittels des Bauverbots den Anbau erschwerte und verteuerte. Die steuerlichen Belastungen, die

in manchem Berliner Vorort, aus Finanznot, dem Grundbesitz zugemutet werden, übersteigen das gesunde Maß erheblich und belasten das Ackerland im voraus in einem Grade, daß es für eine weiträumige Bebauung zu teuer wird. Um der für das Siedlungswesen überaus schädlichen amtlichen Überbewertung und steuerlichen Überlastung des unbebauten Landes entgegenzutreten, möchten wir es für nützlich halten, die gemeine Wertsteuer für das unbebaute Land auf dem Prinzip der Selbsteinschätzung aufzubauen und den Schutz gegen zu niedrige Selbsteinschätzung in dem Rechte der Gemeinde zu suchen, das Gelände jederzeit zu dem Selbsteinschätzungswert zuzüglich etwa 10% übernehmen zu können. Dieses gerechte Verfahren in Verbindung mit der von uns vorgeschlagenen schrittweisen Festsetzung des Bebauungsplans und Erhöhung der Bauordnung dürfte geeignet sein, die Preise für das Rohland niedrig zu halten, so daß die gewerbliche Bodenerschließung billig einzukaufen in der Lage ist.

Die von uns geförderte Bildung eines gefestigten Hausbesitzes und Seßhaftmachung auf dem kleinen Grundeigentum wird nur dann von Erfolg begleitet sein können, wenn die Errichtung und Verwaltung von Häusern finanziell und formell so erleichtert sein wird, daß es eine Lust ist, ein Haus zu bauen, und eine Freude, ein solches zu besitzen. Zugunsten des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens halten wir eine geeignete Staffelung der Steuer- und Abgabentarife für notwendig und berechtigt. Bei dem großstädtischen Mittelstand kann das Eigenhaus nur dann Eingang finden, wenn es leicht wiederverkäuflich ist; die Verkäuflichkeit ist aber um so leichter, je fungiblere und billigere Ware das Kleinhaus darstellt und je weniger Abgaben auf dem Besitzwechsel ruhen.

Baugeld und Realkredit.

In der Realkreditnot vermögen wir leider nicht eine vorübergehende Erscheinung, der mit kleinen Mitteln beizukommen ist, zu erblicken; sie ist geboren aus dem vorherrschenden Bau- und Finanzierungssystem und stellt für uns im Kern eine Vertrauenskrisis dar. Ihre „dauernde" Beseitigung kann daher in der Haupt-

sache nur von einer Gesundung der Systemgrundlagen erwartet werden. Der Gesamtwert der Wohnstätten im Deutschen Reich ist auf mindestens 125 Milliarden zu schätzen. Die Größe dieser Zahl gebietet äußerste Selbstbeschränkung in der Reformierung der Grundlagen und macht es verständlich, daß wir uns zunächst in erster Linie auf die von uns geschilderte Reform des Bausystems beschränken wollen, indem wir hoffen, daß durch die Begünstigung des mittleren und kleinen Hausobjekts die Mängel auch aus dem jetzigen Finanzierungssystem von selbst sich abmildern werden.

Den Realkreditmarkt, dessen Umfang für Wohnzwecke auf reichlich 100 Milliarden Gesamtinvestierungen im Deutschen Reich zu schätzen ist, mit öffentlichen Mitteln speisen oder stützen zu wollen, um ganz allgemein die Kreditnot für den Hausbesitz zu beheben, stellt sich allein wegen der Größe der hier in Frage kommenden Werte als eine ganz unlösbare Aufgabe für die Öffentlichkeit dar. Es kann sich daher für die Behebung der Kreditnot in der Allgemeinheit lediglich um Verwaltungsmaßnahmen handeln, die bezwecken, einerseits die Rechtsgrundlagen des Realkreditwesens und die Beleihungspraxis zu vervollkommnen, andererseits das öffentliche Ansehen, nicht den öffentlichen Kredit, für die Stützung dieses Marktes und seine Anpassung an die modernen Bedürfnisse einzusetzen. Hierher gehören die Bestrebungen auf Verbesserung der wirtschaftlichen Stellung der Nachhypotheken, Regelung des Taxwesens und Einführung der unkündbaren Amortisationshypothek, auf Übernahme treuhänderischer Funktionen insbesondere für die Vermittlung kleinster Hypothekenabschnitte, Errichtung amtlicher Auskunftsstellen über die baurechtliche Stellung des Beleihungsobjekts und gesetzliche Einführung von Baulastenbüchern, endlich die finanzielle Unterstützung der gesunden Selbsthilfeunternehmungen des Hausbesitzes für die börsenmäßige Ausgestaltung des Hypothekenkredits. Die finanziellen Beihilfen werden in der Allgemeinheit nur den Charakter von Notstandsmaßregeln tragen können; alle Maßnahmen müssen sich vielmehr zum Ziel setzen, dem privaten Markt, auch für zweite Hypotheken, zur wirtschaftlichen Gesundung wieder zu verhelfen.

Weitergreifende Maßregeln rechtfertigen sich jedoch und sind unentbehrlich für das Wohnungswesen der minderbemittelten Volksklassen, sowie für die Förderung des kleinen Grundeigentums. Wie einerseits alle Realkrediterleichterung von einer Baureform abhängig gemacht werden sollte, so ist auch andererseits die von uns verlangte Siedlungsreform durch eine kräftige Realkrediterleichterung zu stützen und zu fördern. Das Kleinwohnungswesen und das kleine Grundeigentum leiden unter der Realkreditnot am schwersten und zu ihrer Flottmachung ist ohne öffentliche Hilfe nach dem Kriege keine Aussicht vorhanden. Um das öffentliche Risiko abzugrenzen, ist aber diese Hilfsaktion zunächst nur auf Neubauten zu erstrecken, die den Anforderungen unseres Reformprogramms entsprechen, und zwar auf Hausobjekte mäßigen Wertumfangs — in den Großstädten würde diese Wertgrenze etwa beim 6- bis 8-Familienhaus im Werte von 50- bis 60 000 Mark liegen —, welche auf billigem Boden nach einem ökonomischen System errichtet und ordnungsmäßig getilgt nur ein geringes Risiko in sich schließen. Innerhalb dieses scharfumrissenen Rahmens soll sie aber auch jedermann, nicht nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau, zugute kommen.

Diese öffentliche Hilfsaktion zur Bereitstellung von Geldmitteln für den Realkredit des Kleinwohnungswesens und des kleinen Grundeigentums wird einen Weg wählen müssen, der bei der voraussichtlich schwierigen Lage des Anleihe- und Pfandbriefmarkts nach dem Kriege den offenen Geldmarkt vermeidet, andererseits die öffentlichen Etats nicht zu stark belastet. Sie wird also darauf hinauslaufen müssen, vorhandene Geldquellen dieser Hilfsaktion zu erschließen, und zwar gerechterweise diejenigen, die vom Spar- und Versicherungsgroschen des kleinen Mannes und des kleinen Mittelstandes gespeist werden oder daran erinnert werden sollten, daß öffentliche Vorrechte auch Verpflichtungen gegen das öffentliche Wohl notwendigerweise in sich schließen müssen.

Gruppe 1	Haben in den letzten Jahren durchschnittlich jährlich in Hypotheken neu angelegt in Millionen Mark	Sollen davon in Zukunft, durch gesetzlichen Zwang, jährlich in Kleinwohnungs- und Kleinhaus-Hypotheken anlegen in Millionen Mark
Die deutschen		
Hypothekenbanken . . .	450	1/3 = 150
Sparkassen	700	2/3 = 465
Privaten Versicherungsgesellschaften	330	1/2 = 165
		Sa. . . 780

Gruppe 2	Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs in Millionen Mark	Davon sind dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens jährlich zuzuführen in Millionen Mark
Die Landesversicherungsanstalten	80	1/2 = 40
Die Reichsanstalt für Angestellte	180	1/2 = 90
Die Berufsgenossenschaften .	?	?
Die Krankenkassen . . .	?	?
ferner:		
Die Gewerkschaften und Angestelltenverbände . . .	23	10
		Sa. geschätzt 200

Wie aus vorstehender Tabelle ersichtlich ist, lassen sich durch gesetzliche Verpflichtung aus diesen Quellen, die bisher teilweise gar nicht, teilweise noch zu wenig auf dem Gebiete des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens geleistet haben, ohne Überanstrengung alljährlich 800 bis 900 Millionen Mark für den Realkredit dieses Wohnungsgebiets flüssig machen, wobei die Gelder der ersten Quellengruppe vorzugsweise sich für den erst-

stelligen, die der zweiten Gruppe für den nachstelligen Hypothekenkredit eignen dürften. Die Verteilung dieser obligatorischen Anlagen geschieht, nach den Grundsätzen und unter der Oberleitung des Reichssiedlungsamts, unter Mitwirkung oder direkter, treuhänderischer Vermittlung der Landessiedlungsbanken, welche *für nachstellige Hypothekenanlagen die öffentliche Bürgschaft* übernehmen. Nimmt man den jährlichen Realkreditbedarf des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens auf 1 bis 1¼ Milliarde an, so können durch die vorgeschlagene gesetzliche Quellenfassung etwa ¾ des Jahresbedarfs gedeckt werden, was als überreichlich bezeichnet werden dürfte.

Bezeichnet man kurzerhand den Hypothekenkredit von 50—60% bis 75—80% als zweitstellig und von 75—80 bis 90% als drittstellig, so ist der jährliche Bedarf an zweitstelligem Kredit für das Kleinwohnungs- und Kleinhauswesen auf 250 bis 300 Millionen, an drittstelligen auf rund 100 bis 150 Millionen zu schätzen. Die durch unsere Baureform geförderte Verkleinerung und Verbilligung der Miethausobjekte wird es möglich machen, daß in der Regel hinter den zweitstelligen Realkredit das Eigenkapital des Hausbesitzers bzw. des Bauunternehmers tritt. Nur für die Seßhaftmachung des kleinen Mittelstandes und gehobenen Arbeiterstandes im Eigenhause wird die öffentliche Beschaffung des drittstelligen Realkredits erforderlich werden; jedoch nur in beschränktem Umfang und unter besonderen Sicherungsmaßnahmen. Über dieses Maß hinaus öffentlichen Kredit beschaffen zu wollen, bedeutet Wohltaten zu gewähren und kann und sollte daher unseres Erachtens nur für die Wohnungsfürsorge der öffentlichen Arbeiter und gering besoldeten Beamten und für die Abwehr von Wohnungsnotzuständen gerechtfertigt sein. Während der zweitstellige Kredit an jedermann als *reiner Realkredit* innerhalb der oben begrenzten Objektgröße gewährt wird, wird der drittstellige für die Seßhaftmachung auf dem kleinen Grundeigentum für den Einzelnen nur in Verbindung mit einer *Lebensversicherung* oder gegen ähnliche Sicherheiten und an kreditfähige Genossenschaften gewährt. Nimmt man den jährlichen Umfang der öffentlichen Hilfsaktion für zweite Hypotheken auf etwa 150 Millionen und für dritte Hypotheken auf 50 Millionen an, so wäre *die öffentliche Bürgschaft für*

200 Millionen Mark, welche aus den früher angegebenen Geldquellen fließen, alljährlich neu zu übernehmen.

Unter der Herrschaft des von uns vorgeschlagenen Bausystems und der regelnden Beeinflussung des Wohnungsmarkts durch die Siedlungsämter ist das aus dieser fest umrahmten Bürgschaftsübernahme fließende öffentliche Risiko, die richtige lokale Organisation vorausgesetzt, als völlig unbedenklich anzuschlagen. Dürfte nach vorliegenden Erfahrungen eine Risikoprämie von 1 bis 2% als ausreichend zu erachten sein, so möge sie zur Beruhigung ängstlicher Gemüter für unsere vorläufige Schätzung des Finanzbedarfs mit 5% in Ansatz gebracht werden. In die für die Übernahme des Risikos der vorgeschlagenen Bürgschaftsübernahme zu bildenden Bürgschaftsfonds sind demnach aus den öffentlichen Finanzen alljährlich insgesamt 5% × 200 Millionen = 10 Millionen Mark abzuführen. Da wir diese Hilfsaktion auf streng wirtschaftlicher Basis zu gestalten wünschen, weil wir eine Politik der Wohltaten bei der Größe der Aufgabe für undurchführbar halten und den privaten Realkredit auch auf dem Gebiete des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens nur zu ergänzen, nicht auszuschalten wünschen, im Gegenteil wieder zu beleben hoffen, so sind außer dem Verwaltungskostenanteile von dem Darlehnsnehmer ein angemessener Zuschlag für die Garantieübernahme zu erheben. Die von Reich, Staat und Kommune gemeinsam alljährlich aufzuwendenden 10 Millionen Mark sind wohl zweckmäßig dem Ordinarium zu entnehmen, obwohl sie sich in üblicher Weise verzinsen und bei richtiger Wirtschaftsführung als Vermögenswerte erhalten bleiben. Ein Risiko über diese Grenze hinaus kann wohl als nicht vorhanden betrachtet werden.

Für die praktische Durchführung der von uns für unentbehrlich und dringend zu erachtenden finanziellen Hilfsaktion der Öffentlichkeit auf wirtschaftlicher Grundlage wird von uns die Gründung von Landessiedlungsbanken vorgeschlagen, wie dies im dritten Kapitel näher dargelegt wird.

Organisationsfragen.

So ausgezeichnet die Tendenzen und Grundzüge einer Siedlungsreform auch sein mögen, die erfolgreiche Förderung des Siedlungswesens beruht in der Hauptsache auf der geschickten praktischen Behandlung des Einzelfalls. Wie unversöhnlich auch im Prinzip die öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessen manchmal sich gegenüberzustehen scheinen, die Praxis ist versöhnlicher und die geschickte Leitung wird nach unserer Erfahrung zumeist Lösungen zu finden wissen, die beide Interessengruppen befriedigen können. Daher setzt unser Reformprogramm die Vervollkommnung der Verwaltungsorganisation des Siedlungswesens und die Schulung ihres Beamtenkörpers an die erste Stelle. Das Schwergewicht der Organisation liegt naturgemäß in der Lokalinstanz; bei ihr, nicht bei den höheren Instanzen muß die Entscheidung ruhen, damit sie schnell gegeben werden kann, und für das Siedlungsgewerbe sind schnelle Entscheidungen doppelt notwendig. Es muß ferner verlangt werden, daß alle Entscheidungen technischer, finanzieller und rechtlicher Art über Bebauungsplan, Bauordnung, Ansiedlungsbedingungen, Beiträge usw. von einer einzigen Stelle aus gegeben werden, damit auch der kleine Mann sich in einfachster Weise über sein Bauvorhaben klar und schlüssig werden kann. Für die behördliche Behandlung des Siedlungswesens eröffnet diese Zusammenfassung seiner vielgestaltigen Materien zugleich die Bahn zu einer einheitlichen und erfolgreichen Politik. In dem lokalen Siedlungsamte sind daher folgende Angelegenheiten zusammenzufassen,

und zwar als gemeindliche:

1. Festsetzung der Bebauungs- und Erschließungspläne;
2. Boden- und Verkehrsangelegenheiten;
3. Festsetzung der Ansiedlungsbedingungen, wie Abtretung, Umlegung, Anliegerbeiträge usw.;
4. Bauberatung;
5. Handhabung der Wohnungsaufsicht;
6. Wohnungsnachweis und Wohnungsstatistik;

7. öffentliche Auskunftsstelle für alle Angelegenheiten des Siedlungswesens, Führung der Baulastenbücher;
8. Abgabe öffentlicher Taxen;
9. Wohnungsfürsorge für die minderbemittelten Volksklassen;

und im Auftrage der Landespolizei:

10. Handhabung der örtlichen Baupolizei, welche dem Leiter des Siedlungsamts grundsätzlich übertragen werden sollte.

Ferner ist dem Leiter des Siedlungsamts eine entsprechende Mitwirkung an der Steuer- und Abgabenpolitik, an allen finanziellen Maßnahmen zugunsten des Realkredits und Sitz im Aufsichtsrate der geplanten Heimstättenkredit- und Heimstättenbau-Gesellschaften einzuräumen.

Es liegt auf der Hand, daß die kleinere Gemeinde finanziell nicht imstande ist, ein derartiges Siedlungsamt einzurichten, vielmehr wird nur für jeden Land- und Stadtkreis die Errichtung eines Kreissiedlungsamts empfohlen, dessen Leiter vom Kreistage bzw. von der Stadtverordnetenversammlung gewählt und vom Oberpräsidenten nach Anhörung der Landespolizei und des Landessiedlungsamts bestätigt wird; ohne daß an den geltenden Zuständigkeiten Wesentliches geändert werden soll. Während die selbständig entscheidende Handhabung der Siedlungsgeschäfte in der konzentrierenden Form der Kreis- und Stadtsiedlungsämter der Selbstverwaltung überlassen bleibt, indem der Staat nur an der Besetzung dieser Ämter mit geeigneten, die technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Materien gründlich beherrschenden Persönlichkeiten entscheidend mitwirkt, wird die staatliche Aufsicht über die lokale Führung der Siedlungsgeschäfte in Form der allgemeinen Kommunalaufsicht und als Landespolizei von den Bezirkssiedlungsämtern, welche von den Bezirksregierungen ressortieren und die gleiche Zusammenfassung der Materien aufweisen, sachkundig und darum wirkungsvoll gehandhabt. Als Zentralstellen des Staates und des Reiches schlägt unser Reformprogramm im dritten Kapitel die Errichtung eines Landes- und eines Reichssiedlungsamts vor.

Die Verlegung der Entscheidung über so vielseitige Angelegenheiten in eine einzige Lokalinstanz setzt eine bessere Schulung der leitenden Beamten voraus. Weder einseitig technische, noch juristische Vorbildung allein genügt, sondern eine universelle Beherrschung aller Materien des Siedlungswesens muß von ihnen verlangt werden. Eine derartige Schulung der Beamten ist aber durch geeigneten Studiengang und vom Reichssiedlungsamte laufend zu veranstaltende Kurse unschwer zu erreichen. Die jetzige Vorbildung unserer Beamten erweist sich für die Handhabung der Siedlungsgeschäfte zumeist als völlig unzureichend; allzu oft begegnen wir einseitigem technischen Spezialistentum, dem der Überblick über den Zusammenhang der verschiedenartigen Materien fehlt, oder sachkundigem Formaljuristentum, das seine Verantwortung auf den langen Instanzenzug ablädt.

Wir wiederholen: Die Reform des Siedlungswesens kann nur erfolgreich in Angriff genommen werden, wenn die Entscheidung über alle Siedlungsgeschäfte bei einer einzigen Lokalinstanz liegt, welche dadurch in die Lage versetzt wird, einen gerechten Ausgleich der vielseitigen Interessen schnell herbeizuführen, und wenn die Leitung dieser Lokalsiedlungsämter wirklich fachkundigen Beamten übertragen wird, während den höheren Instanzen nur die allgemeine Aufsicht auszuüben verbleibt. Eine derartige Organisation ermöglicht es einerseits, Bebauungsplan und Bauordnung schrittweise, wohl im Rahmen des Gesamtplans, aber ganz dem augenblicklichen Bedürfnis anzupassen und dadurch dem Städtebau wieder Beweglichkeit zu geben und ihn von dem öden, alle Baukultur ertötenden bureaukratischen Schematismus zu befreien, anderseits das Siedlungsgewerbe durch schnelle und hilfreiche Bedienung in außerordentlichem Maße förderlich zu beeinflussen. Was eine derartige Organisation zu leisten vermag, davon gibt uns die vortreffliche Entwicklung des Wohnungswesens der Arbeitergroßstadt Essen eine anschauliche Vorstellung; welcher Schaden durch eine mangelhafte Organisation angerichtet werden kann, das zeigt uns Groß-Berlin: die durch den Ausbau des staatlichen Stadt- und Vorortbahnnetzes gebotenen ausgezeichneten Entwicklungsmöglichkeiten für Groß-Berliner Siedlungswesen wurden durch verfehlte Bauordnungen und Bebauungspläne völlig aufgehoben;

Behördenzersplitterung und Instanzenhäufung machen eine Reform des Groß-Berliner Siedlungswesens zur Unmöglichkeit und bereiten dem Siedlungsgewerbe durch unsachgemäße Behandlung und ungeheure Zeitverluste die stärksten Hemmungen. Überhaupt können wir ohne Übertreibung sagen, daß die überaus mangelhafte Verwaltungsorganisation des Siedlungswesens und die unzureichende Schulung der Beamten wohl mit in erster Linie dafür verantwortlich zu machen sind, daß die Entwicklung des städtischen Siedlungswesens vielerorts eine so unerfreuliche geworden ist.

Wer soll Träger der Reform sein?

Den zahlreichen dankenswerten Bestrebungen zur Besserung der tiefen Schäden im Wohnungswesen hat — von wenigen Ausnahmen abgesehen — ein breiterer und tieferer Erfolg nicht beschieden werden können, weil sie nicht nur der einheitlichen und planvollen Zusammenfassung ermangelten, sondern auch, weil sie auf nicht genügend breiten und starken Schultern ruhten. Die von uns empfohlene Reform sucht sich daher, außer in kraftvoller, sachkundiger Zusammenfassung der verschiedenen Maßnahmen zu einheitlicher Wirkung, in der richtigen Wahl ihrer Träger durchgreifende Wirkung zu sichern; dazu muß sie unseres Erachtens von Reich, Staat und Kommune gemeinsam ins Werk gesetzt werden: von der Kommune als gegebener Pflegerin des örtlichen Siedlungswesens, die aber insbesondere nach dem Kriege für die alleinige Durchführung der Reform nicht finanzkräftig genug, auch nicht geeignet ist; vom Staat als gegebenem Träger der Innenkolonisation und Industrie- und Wohndezentralisation mit ihrer über das lokale Interesse hinausgehenden und sich mit ihm oft in Widerspruch setzenden Verkehrs- und Bodenpolitik, wegen seines Interesses an der Erhaltung des Mittelstandes als Baugewerbe und Hausbesitz und gesunden sozialen Eingliederung der Arbeiterschaft in das Staatsleben, endlich zur Abtragung seines durch verfehlte Handhabung der Landespolizei recht kräftig belasteten Schuldkontos. Wie die politischen

Verhältnisse nun einmal liegen, wird die Reform aber nur marschieren, wenn das Reich die Führung übernimmt: das Reich hat die Pflicht, nicht nur das Schwert zu schärfen, sondern auch den Arm, welcher es führen soll, stark zu machen. Der Krieg hat uns keinen Zweifel darüber gelassen, was für das Reich bei der Siedlungsreform auf dem Spiele steht und daß diese zu seinen wichtigsten und dringlichsten Aufgaben nach Friedensschluß gehört.

In welchem Verhältnisse Reich, Staat und Kommune zu den Lasten der Reform herangezogen werden sollen, wird im dritten Kapitel ausgeführt.

Drittes Kapitel.

Ein Reformprogramm in Reich, Staat und Kommune.

Zur praktischen Inangriffnahme der Reform nach den im zweiten Kapitel gezeichneten Grundzügen empfiehlt unser Reformprogramm drei Hauptwege:

1. Schaffung einer leistungsfähigen Verwaltungsorganisation für das Siedlungswesen, welche Gewähr dafür bietet, daß eine einheitliche, zielbewußte Siedlungspolitik mit tiefster Sachkunde und unter planvoller Zusammenfassung der anzuwendenden technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Mittel betrieben wird, und zur Vermeidung der besonders für das Siedlungsgewerbe schädlichen Instanzenhäufung das Schwergewicht der öffentlichen Verwaltungsarbeit in die Lokalstelle verlegt. Besondere Aufmerksamkeit ist der richtigen Schulung des Beamtenkörpers dieser Organisation zu widmen;

2. Bereitstellung von Finanzmitteln gemeinsam durch Reich, Staat und Kommune, einesteils im Interesse der Dezentralisation für den Ausbau des Kleinbahnnetzes und die Erschließung öffentlichen Geländes als billiges Bauland, andernteils für die Eröffnung billiger und ergiebiger Kreditquellen für das Kleinwohnungs- und Kleinhauswesen durch Übernahme der öffentlichen Bürgschaft in festbegrenztem Rahmen, für beide Zwecke auf streng wirtschaftlicher Basis; und

3. neben anderen gesetzgeberischen Maßnahmen die Schaffung eines Reichssiedlungsgesetzes, das die Grundzüge der

Reform in den Hauptlinien festlegt, die zu ihrer Durchführung erforderlichen Verwaltungseinrichtungen und Rechtsinstitute schafft und ein klarumrissenes Baurecht dem Grundeigentümer gewährt.

I. Vorschläge zur Verwaltungsorganisation der städtischen Siedlungswesens.

Da die nicht kreisfreie Gemeinde in der Regel ganz außerstande ist, die Siedlungsgeschäfte sachgemäß im Sinne der von uns vorgeschlagenen Reform zu führen, so haben wir im zweiten Kapitel für jeden Land- und Stadtkreis die Gründung eines Kreissiedlungsamts in Vorschlag gebracht, dessen Aufgabenkreis im Abschnitt „Organisationsfragen" eingehend beschrieben ist, und dessen Leiter, wie dort angegeben, vom Kreistage bzw. von der Stadtverordnetenversammlung gewählt und vom Oberpräsidenten bestätigt wird. Indem der Leiter dem Magistrat bzw. dem Kreisausschuß unterstellt und stimmberechtigtes Mitglied desselben ist, wird in den Stadtkreisen die laufende Geschäftsführung des Siedlungsamts von einer städtischen Siedlungsdeputation, deren Vorsitzender der Leiter ist, nach Anweisung des Magistrats überwacht. In den Landkreisen steht dem Kreissiedlungsamt ein Kreissiedlungsausschuß beratenden Charakters zur Seite; die Entscheidung ruht aber, wie bisher, bei der Einzelgemeinde; ist eine Einigung zwischen Kreissiedlungsamt und Landgemeinde nicht zu erzielen, so entscheidet der Kreisausschuß. Bis auf die letzte Abweichung, die mit den nötigen Kautelen zu umgehen ist, damit die Selbstverwaltung der Landgemeinden nicht darunter leidet, wird durch die Begründung der Kreissiedlungsämter eine Änderung an den derzeitigen Zuständigkeiten nicht herbeigeführt. Das Kreissiedlungsamt bildet vielmehr lediglich einerseits die gemeinsame sachkundige Geschäftsstelle für alle Siedlungsgeschäfte innerhalb des Kreises, welche die Entscheidungen der unverändert zuständigen Körperschaften vorbereitet, herbeiführt und deren Ausführung vollzieht bzw. kontrolliert — bauliche Arbeiten sollen von den Siedlungsämtern nicht ausgeführt werden —, anderseits bildet es zugleich die lokale Dienststelle der Baupolizei. Sollte der Umfang der Siedlungsgeschäfte in den

Großstädten ihre Verteilung unter mehrere Magistratsmitglieder erwünscht machen, so sollte doch unbedingt die Einheitlichkeit der Siedlungspolitik dadurch sichergestellt werden, daß einer der beiden Bürgermeister die sachkundige Oberleitung über die gesamten Siedlungsgeschäfte übernimmt, da ein vielköpfiges Magistratskollegium diese Einheitlichkeit erfahrungsgemäß nicht zu gewährleisten vermag. Leider schlägt der Mangel an Einheitlichkeit dem großstädtischen Siedlungswesen immer noch neue schwere Wunden.

Die staatliche Aufsicht über die Tätigkeit der Kreissiedlungsämter übt der Regierungspräsident in Form der allgemeinen Kommunalaufsicht und als Landespolizeibehörde durch das von ihm ressortierende Bezirkssiedlungsamt aus, dessen Leitung einem erfahrenen Siedlungsfachmann als Oberrat übertragen werden sollte.

Als ministerielle Zentralstellen für Staat und Reich ist ein Landessiedlungsamt bzw. Reichssiedlungsamt, vom Ministerium bzw. vom Reichsamt des Innern ressortierend, zu errichten. Jedem Landessiedlungsamt ist ein Landessiedlungsrat und dem Reichssiedlungsamt ein Reichssiedlungsrat, bestehend aus hervorragenden Sachkennern der verschiedenen Gebiete, beratend zur Seite zu stellen. Zum Aufgabenkreise der Zentralstellen gehört:

1. die Befruchtung der siedlungsreformerischen Arbeit durch Aufstellung von Musterplänen und Musterverordnungen, Klärung der technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen des Siedlungswesens, der wichtigen Entwässerungs- und Vorflutfragen usw.;

2. die Vervollkommnung der Verwaltungsorganisation des Siedlungswesens und Mitwirkung an der Auswahl ihrer Beamten und deren Schulung durch Ausbildungskurse usw.;

3. Mitwirkung an allen finanziellen Maßnahmen von Reich und Staat zugunsten der Dezentralisation (Ausbau des Kleinbahnnetzes, Aufschließung und Verwertung fiskalischen Geländes usw.) und des Realkreditwesens, Begründung der Landessiedlungsbanken, in deren Aufsichtsrat die Zentralstellen vertreten sind, Verwaltung der Landes- und Reichsbürgschaftsfonds usw.;

4. Überwachung der Ausführung der Reichs- und Landesgesetze und ihre Verbesserung und Ergänzung, Aufsicht über das

gesamte Siedlungs- und Wohnungswesen, Wohnungsfürsorge für die minderbemittelten Volksklassen usw.;

5. Statistik des Siedlungswesens usw.

Wie diese Aufgaben im einzelnen auf das Reichs- und die Landessiedlungsämter zu verteilen sind, ist zum Teil eine reine Zweckmäßigkeitsfrage; eine Verschiebung der derzeitigen Zuständigkeiten ist nicht beabsichtigt.

II. Finanzielle Maßnahmen.

Für die praktische Ausführung der im zweiten Kapitel verlangten finanziellen Hilfsaktion gemeinsam von Reich, Staat und Kommune zugunsten des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens wird von uns die Gründung von Landessiedlungsbanken, und zwar je eine für jeden Bundesstaat oder für eine Gruppe von solchen, für Preußen mehrere, in Vorschlag gebracht. Diese werden zu gleichen Anteilen vom Reiche und von den Bundesstaaten in der Betriebsform reiner Privatbanken auf streng wirtschaftlicher Basis mit beschränkter Dividendenhöhe, welche sich selbst zu unterhalten haben, begründet. In ihrem Aufsichtsrate sitzen vor allem die leitenden Beamten der Siedlungsämter, damit die öffentlich-rechtliche Tätigkeit der letzteren wirkungsvoll durch die finanziellen Maßnahmen ergänzt und unterstützt wird. Der Aufgabenkreis der Landessiedlungsbanken begreift einesteils die Realkreditbeschaffung in dem im zweiten Kapitel gezeichneten Rahmen, andernteils die praktische Förderung der Dezentralisation durch den Ausbau des Kleinbahnnetzes und durch technisch und wirtschaftlich mustergültige Erschließung öffentlichen Geländes als billiges Bauland. Für die von den Landessiedlungsbanken übernommenen Bürgschaften haften in erster Linie diese selbst, in zweiter zu gleichen Teilen Reich und Staat. Außer den Garantiefonds der Banken sind daher Reichs- und Landes-Bürgschaftsfonds zu bilden, die von den Reichs- und Landessiedlungsämtern verwaltet werden.

Für die Zwecke der Realkreditbeschaffung gründen die Landessiedlungsbanken in der Regel zu gleichen Anteilen mit jedem Stadt- oder Landkreis oder mit einer Gruppe solcher eine

Heimstättenkreditgesellschaft, welche die eigentliche Geschäftsstelle für die Kreditgewährung nach den gemeinsam zwischen Landessiedlungsbank und Kommune vereinbarten Richtlinien ist. Das Hand-in-Handarbeiten zwischen Kreissiedlungsamt und Kreditgesellschaft ist dadurch sicherzustellen, daß der Leiter des ersteren im Aufsichtsrate der letzteren vertreten ist. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft bildet die den Privatmarkt ergänzende Beschaffung von Realkredit für das Kleinwohnungs- und Kleinhauswesen in dem von uns früher gesteckten Rahmen: Bürgschaftsübernahme für den zweitstelligen Kredit bis zu 75 und 80% für jedermann als reinen Realkredit auf Miethausneubauten mittleren Umfangs auf Grund vorsichtiger Taxen und für den drittstelligen Kredit bis 90% zur Seßhaftmachung auf dem kleinen Grundeigentume für den Einzelnen in Verbindung mit einer Lebensversicherung und für kreditfähige Gemeinschaften. Als weitere Aufgaben sind der Gesellschaft im gleichen Rahmen zu übertragen: die Baugeldhergabe in Raten nach Fortschreiten des Baues, die Gewährung von Erbbauhypotheken und die Vorschießung von Straßenkostenbeiträgen und dergleichen gegen die Belastung des Grundstücks mit einer Grundrente. Bei welchen weiteren Aufgaben die Mitwirkung der Kreditgesellschaften, wie z. B. bei der Gewährung von Meliorationshypotheken zur Sanierung alter Kleinwohnungsviertel, Entschädigung des Grundbesitzes für erlittene tatsächliche Vermögensverluste infolge von Änderungen der Bauweise und dergleichen, erfolgreich gedacht werden kann, mag späterer Überlegung vorbehalten bleiben, ebenso welche bankmäßigen Geschäftszweige ihnen zur Erreichung der gesteckten Ziele zweckmäßig anzugliedern sind. Für die von der Kreditgesellschaft übernommenen Hypothekenbürgschaften haftet in erster Linie diese selbst mit ihrem Vermögen und dem eigenen Garantiefonds, in zweiter ihre Gründer: die Landessiedlungsbanken und die beteiligten Kommunalverbände in der Regel zu gleichen Teilen, so daß sich im Endergebnis das Risiko aus der von uns befürworteten Bürgschaftsübernahme für nachstellige Hypotheken für das Kleinwohnungs- und Kleinhauswesen wie folgt verteilt: soweit die Kreditgesellschaften schwach werden sollten, erfolgt Rückgriff zur Hälfte auf den Kommunalverband (Kommu-

nalbürgschaftsfonds), zur anderen Hälfte auf die Landessiedlungsbanken, und erst, soweit auch diese versagen sollten, erfolgt Rückgriff mit je einem Viertel vom Gesamtrisiko auf das Reich (Reichsbürgschaftsfonds) und den Bundesstaat (Landesbürgschaftsfonds).

Für das zweite Aufgabengebiet, die mustergültige Erschließung öffentlichen Geländes und praktische Förderung der Dezentralisation, gründen die Landessiedlungsbanken mit Kommunen, Großindustriellen, kapitalkräftigen Bauunternehmern usw., der Einzelaufgabe angepaßt, Heimstättenbaugesellschaften, deren Aufgabe darin besteht, billiges öffentliches Gelände für die gesunde Ansiedlung der minderbemittelten Volkskreise und für die Seßhaftmachung auf dem kleinen Grundeigentume hauptsächlich in der Umgebung der Großstädte zu erschließen. Die Parzellen werden teils unter Ausschaltung des Zwischenhandels mit Bauzwang zur Einzelbebauung nach vereinbarter Zeichnung verkauft, teils unter Massenherstellung im Typenbau durch die Heimstättenbaugesellschaft selbst oder von ihr beeinflußte Bauunternehmer auf Verkauf des fertigen Hauses bebaut. Die Baufinanzierung wird von den Heimstättenkreditgesellschaften besorgt. Ob für die Hergabe des Grundstücks die Form des Verkaufs zur freien oder beschränkten Verfügung oder der Erbpacht gewählt wird, entscheiden die Bedürfnisse des Einzelfalls. Aus unserer Vorliebe für das kleine freie Grundeigentum wollen wir kein Hehl machen und halten sogar die Möglichkeit eines kleinen Spekulationsgewinns durch Steigerung des Hauswerts für einen nützlichen Anreiz. Ist erst einmal das kleine Grundeigentum neben dem großen Objekt in größerem Umfange wieder zu Ehren gekommen und damit die Möglichkeit einer leichten Verwandlung des Mieters in einen Hauseigentümer eröffnet, so ist damit ein wohltätiger Ausgleich, auch in der Mietpreisbildung, geschaffen. Für die Übergangszeit kann es allerdings zur Vermeidung des Mißbrauchs des öffentlichen Geldes und Bodens geboten erscheinen, den Verkauf nur unter gewissen Kautelen, wie z. B. Mitwirkung bei der Festsetzung der Mieten, vorzunehmen. Die Heimstättenbaugesellschaften sollen hinsichtlich der Bodenerschließung, Bodenverwertung, Bebauung

und Baufinanzierung Musterbetriebe darstellen, die den Beweis erbringen sollen, daß die Herstellung hygienisch und sozial einwandfreier Wohnstätten auch für die minderbemittelten Volkskreise nach dem von uns vorgeschlagenen Bausystem auf privatwirtschaftlicher Grundlage durchführbar ist, und dadurch die Privatinitiative zur Nachfolge ermuntern. Großzügige Dezentralisationsarbeit wird im allgemeinen von der Privatunternehmung nicht erwartet werden können; es dürfte aber auch völlig genügen, wenn sie für die richtige Ausfüllung der Zwischenfelder des öffentlich geschaffenen Rahmens gewonnen wird. In diesem Sinne ist die Tätigkeit der Heimstättenbaugesellschaft mitgedacht und deshalb sehen wir in ihnen ein Kernstück unseres Reformprogramms: denn Tat und Beispiel sind für technisch-wirtschaftliche Vorgänge wichtiger als alle Ministerialerlasse. Dabei ist, richtige Leitung vorausgesetzt, ein nennenswertes Risiko für die investierten öffentlichen Mittel nicht vorhanden, ihre angemessene Verzinsung mit Sicherheit zu erwarten. So würde z. B. eine öffentliche Heimstättenbaugesellschaft für Groß-Berlin mit verhältnismäßig geringen Mitteln einige Tausend Hektar öffentlichen Geländes in billigen und verkehrlich gut erschlossenen Bauboden umwandeln können, wodurch der so dringlichen Siedlungsreform Groß-Berlins ein unschätzbarer Dienst geleistet würde und gleichzeitig die Öffentlichkeit aus dem zurzeit teilweise fast ertraglosen Gelände ein ansehnliches Stück Geld ohne Risiko verdienen könnte. Das für die Begründung von Heimstättenbaugesellschaften seitens der Landessiedlungsbanken und der Kommunalverbände im Laufe eines Jahrzehnts etwa zu investierende Anlagekapital möchten wir insgesamt im Deutschen Reiche auf etwa 250 Millionen Mark schätzen, damit die städtische Siedlungsreform in die richtigen Gleise geleitet werden kann; auch wird man wohl als Regel annehmen dürfen, daß Landessiedlungsbanken und Kommunen etwa zu gleichen Teilen die Gründungskapitalien aufbringen werden.

Die finanzielle Belastung von Reich, Staat und Kommune durch die Reform.

Für die Errichtung der Landessiedlungsbanken durch Reich und Bundesstaaten sind schätzungsweise folgende Grün-

dungskapitalien als dauernde Anlagen auf dem Anleihewege bereitzustellen: für die Zwecke des Realkreditwesens etwa 50 Millionen Mark, für die Zwecke der Dezentralisation und Erschließung öffentlichen Geländes etwa 125 Millionen Mark, insgesamt abgerundet auf etwa 200 Millionen Mark. Diese Anlagesumme, welche erst im Laufe etwa eines Jahrzehnts allmählich zu investieren ist und als voll wirtschaftliche Kapitalsanlage von mäßigem Risiko angesehen werden darf, ist zur Hälfte vom Reiche, zur Hälfte von den Bundesstaaten aufzubringen.

Außer dieser einmaligen Investierung sind folgende Summen alljährlich aus dem Ordinarium von Reich und Staat je zur Hälfte, für die Dotierung der Reichs- und Landesbürgschaftsfonds und der Garantiefonds der Landessiedlungsbanken nach den Berechnungen des zweiten Kapitels etwa 5 Millionen Mark bereitzustellen.

Für die über den Rahmen unseres Reformprogramms hinausgehende Wohnungsfürsorge für die Arbeiter und gering besoldeten Beamten des Reichs und der Bundesstaaten und die gemeinnützige Bautätigkeit in besonderen Fällen würden alljährlich etwa je 5 Millionen Mark von Reich und Staat bereitzustellen sein.

Die von den Kommunalverbänden aufzubringenden einmaligen und laufenden Mittel für die Beteiligung an den Heimstättenkredit- und Heimstättenbaugesellschaften und die Dotierung der vorgeschlagenen Kommunalbürgschaftsfonds sind nach unserem Teilungsprinzip insgesamt etwa ebenso hoch wie für Reich und Bundesstaaten zusammen anzunehmen.

Die finanzielle Belastung von Reich, Bundesstaaten und Kommunen durch die Reform nimmt somit auf die öffentliche Finanzlage nach dem Kriege die gebührende Rücksicht; sie ist angesichts der Bedeutung der Siedlungsreform und der Größe der Aufgabe als recht bescheiden zu bezeichnen.

III. Ein Reichssiedlungsgesetz und andere gesetzgeberische Maßnahmen.

Die gesetzgeberischen Maßnahmen in Reich und Staat werden sich im wesentlichen auf folgende Gebiete des Siedlungswesens erstrecken müssen:

1. Schaffung eines Reichssiedlungsgesetzes als Rahmengesetz, das den Einzelstaaten auferlegt, nach bestimmten Richtlinien im Wege der Landesgesetzgebung oder Verordnung zu regeln:

die Mindestanforderungen an das Bausystem im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit (Mindestwohnraum, Verhältnis der Freifläche — Hausgarten und Spielplatz — zur Wohnfläche, maximale Wohndichtigkeit, Besonnung und Durchlüftung der Wohnung usw.); Richtlinien für das Bebauungsplan- und Bauordnungswesen (Mischung von Hoch- und Flachbau, größere Beweglichkeit der Bauordnung); über die Handhabung der Baupolizei (grundsätzlich dem Kreissiedlungsamte zu übertragen); und dergleichen.

Richtlinien für die Erschließung und Ansiedlung (Förderung des kleinen Grundeigentums, Erleichterung der Wohnungsproduktion); für die Festsetzung der Anliegerbeiträge und ihre erleichterte Abtragung (Grundrentenanstalten); Schaffung eines klar umrissenen Bau- und Ansiedlungsrechts, insbesondere zugunsten des kleinen Grundeigentums; Schaffung eines leicht zu handhabenden Umlegungsverfahrens in der Hand des Kreissiedlungsamts; Einführung von Baulastenbüchern; und dergleichen.

Wohnungsordnung und Wohnungsaufsicht.

Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis.

2. Zur Förderung des Realkredits: Regelung des Taxwesens; Einschränkung des Verfügungsrechts über Mietsforderungen; Ausbau des Erbbaurechts; Gesetzliche Verpflichtung der öffentlichen und privilegierten Spar- und Versicherungsinstitute und Hypothekenbanken zur Anlegung eines gewissen Prozentsatzes ihrer Hypothekengelder auf Kleinwohnungs- und Kleinhausbauten.

3. Gewährung des Zonenenteignungrechts an die Kommunen zur Beseitigung von Mißständen im Wohnungswesen, und zwar für die Zwecke der Sanierung und der Stadterweiterung, nach einem der Billigkeit entsprechenden Abschätzungssystem.

4. Staffelung der staatlichen und kommunalen Steuer- und Abgabentarife zugunsten des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens.

Es mag dahingestellt bleiben, welche gesetzgeberischen Aufgaben auf dem Wege der Reichs- oder der Landesgesetzgebung zu lösen sind. Wir halten es im Interesse der Reform für wünschenswert, daß der Kreis der Reichsgesetzgebung so weit wie möglich gezogen wird, um dem Reiche die ihm gebührende führende Rolle zu sichern. Das Schicksal des preußischen Wohnungsgesetzes bestärkt uns in diesem Wunsche.

Unsere Anträge.

A. Zur Reform des städtischen Siedlungswesens.

Die Reichsregierung wolle baldigst nach dem Kriege folgende Maßnahmen ergreifen, teils im direkten Wege der Reichsgesetzgebung, teils durch Einwirkung vermittels Rahmengesetzes oder in sonst geeigneter Weise auf die Einzelstaaten zur entsprechenden Regelung im Wege der Landesgesetzgebung:

I. auf organisatorischem Gebiete:

1. Es sind Kreis-, Bezirks- und Landessiedlungsämter und ein Reichssiedlungsamt zu errichten, in denen alle behördlichen Geschäfte auf dem Gebiete des Siedlungswesens, wie Bebauungsplanwesen und Baupolizei, Erschließung und Ansiedlung, Wohnungsaufsicht und Wohnungsfürsorge, Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis, öffentliche Beratung und Auskunftserteilung, Taxwesen, alle Maßnahmen auf boden- und verkehrspolitischem und finanziellem Gebiet usw. einheitlich zusammengefaßt werden, ohne daß an den geltenden Zuständigkeiten wesentliche Änderungen vorgenommen werden. Die Entscheidung über alle Siedlungsgeschäfte und die Handhabung der örtlichen Baupolizei liegt beim Kreissiedlungsamte (für jeden Land- und Stadtkreis) als einziger Lokalinstanz, in der Hand der Selbstverwaltung; die sachkundige Staatsaufsicht und Landespolizei üben die Bezirkssiedlungsämter aus. Landessiedlungsämter und Reichssiedlungsamt, vom Ministerium bzw. Reichsamt des Innern ressortierend, bilden die ministeriellen Zentralstellen für Staat und Reich.

2. Auf die richtige Schulung der Beamten dieser Verwaltungsorganisation ist die größte Sorgfalt zu verwenden.

II. auf finanziellem Gebiete:

1. Im Interesse der Dezentralisation des Siedlungswesens und zugunsten des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens sind

vom Reiche, Staat und Kommune gemeinsam Geldmittel bereitzustellen

a) für den Ausbau des Klein- und Schnellbahnnetzes,

b) für die Erschließung öffentlichen Geländes als billiges Bauland und

c) für die Förderung des Realkredits durch Unterstützung wirtschaftlich gesunder Selbsthilfeunternehmungen des Hausbesitzes und durch Übernahme der öffentlichen Bürgschaft für nachstellige Hypotheken auf Kleinwohnungs- und Kleinhausbauten jedermanns in fest begrenztem, in unserem Reformprogramm gezeichnetem Rahmen (vergl. S. 19 ff. und 33 ff.).

2.[1]) Zur Erreichung dieser Zwecke gründen Reich und Staat gemeinsam Landessiedlungsbanken auf privatwirtschaftlicher Basis, als Finanzierungsinstitute, welche ihrerseits gemeinsam mit den Kommunen und sonstigen Interessenten Heimstättenkredit- und Heimstättenbaugesellschaften errichten. Während letztere als Mustergesellschaften die verkehrliche und bauliche Erschließung und Verwertung öffentlichen Geländes betreiben, ist es Aufgabe der ersteren, den Baugeld- und Hypothekenmarkt für das Kleinhaus- und Kleinwohnungswesen zu ergänzen (Bürgschaftsübernahme, Erbbauhypotheken, Grundrentenanstalt usw.).

3.[1]) Über die Maßnahmen zu 2 hinaus sind für die Wohnungsfürsorge öffentlicher Arbeiter und gering besoldeter Beamte und die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit in besonderen Fällen unverändert wie bisher Mittel bereit zu stellen.

[1]) Die jährlichen Belastungen des Reiches sind zunächst zu schätzen für werbende Anlagen (Finanzierung der Siedlungsbanken usw.) etwa 20 Millionen Mark aus Anleihemitteln; für Ansammlung eines Reichsbürgschaftsfonds und dergl. etwa 5 Millionen Mark aus Mitteln des Ordinariums; für Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit etwa 5 Millionen Mark aus Mitteln des Ordinariums. Die jährlichen Belastungen der Einzelstaaten zusammen sind etwa ebenso hoch und diejenigen der Kommunen zusammen etwa doppelt so hoch anzunehmen.

III. auf gesetzgeberischem Gebiete:

1. Schaffung eines Reichssiedlungsgesetzes als Rahmengesetz, das den Einzelstaaten auferlegt, nach bestimmten Richtlinien im Wege der Landesgesetzgebung oder Verordnung zu regeln:

die Mindestanforderungen an das Bausystem im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit (Mindestwohnraum, Verhältnis der Freifläche — Hausgarten und Spielplatz — zur Wohnfläche, maximale Wohndichtigkeit, Besonnung und Durchlüftung der Wohnung usw.); Richtlinien für das Bebauungsplan- und Bauordnungswesen (Mischung von Hoch- und Flachbau, größere Beweglichkeit der Bauordnung); über die Handhabung der Baupolizei (grundsätzlich dem Kreissiedlungsamt zu übertragen); und dergl.;

Richtlinien für die Erschließung und Ansiedlung (Förderung des kleinen Grundeigentums, Erleichterung der Wohnungsproduktion); für die Festsetzung der Anliegerbeiträge und ihre erleichterte Abtragung (Grundrentenanstalten); Schaffung eines klar umrissenen Bau- und Ansiedlungsrechts, insbesondere zugunsten des kleinen Grundeigentums; Schaffung eines leicht zu handhabenden Umlegungsverfahrens in der Hand des Kreissiedlungsamtes; Einführung von Baulastenbüchern; und dergl.;

Wohnungsordnung und Wohnungsaufsicht;

Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis.

2. Zur Förderung des Realkredits: Regelung des Taxwesens. Einschränkung des Verfügungrechts über Mietsforderungen. Ausbau des Erbbaurechts. Gesetzliche Verpflichtung der öffentlichen und privilegierten Spar- und Versicherungsinstitute und Hypothekenbanken zur Anlegung eines gewissen Prozentsatzes ihrer Hypothekengelder auf Kleinwohnungs- und Kleinhausbauten (vergl. S. 22 ff.).

3. Gewährung des Zonenenteignungsrechts an die Kommunen zur Beseitigung von Mißständen im Wohnungs-

wesen, und zwar für die Zwecke der Sanierung und der Stadterweiterung nach gerechtem Abschätzungssystem.

4. Staffelung der staatlichen und kommunalen Steuer- und Abgabentarife zugunsten des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens.

B. Zur Abwehr der nach dem Kriege zu erwartenden großstädtischen Kleinwohnungsnot

wird die sofortige Vorwegnahme folgender Maßnahmen aus dem vorstehenden Reformprogramm empfohlen:

1. Verkehrliche und bauliche Erschließung öffentlichen Geländes als billiges Bauland [2]) und
2. Unterstützung der Baugeld- und Hypothekenbeschaffung für die Ansiedlung hierauf;

beides im Rahmen des Programms durch Gründung entsprechender Gesellschaften auf privatwirtschaftlicher Basis.

[2]) In Groß-Berlin sollte man mit der sofortigen Gründung einer Erschließungsgesellschaft für das forstfiskalische Gelände den Anfang machen.

Schlußwort.

Wir haben die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Reform dargetan und ihre Ziele und Wege abgesteckt. Das von uns skizzierte Reformprogramm ist aus den Bedürfnissen der Praxis heraus entstanden, hält sich frei von allen Experimenten und extremen Forderungen und beschränkt sich in vorsichtigster Weise auf das unbedingt Erforderliche; es behandelt schonend die öffentlichen Finanzen und kann auch vom soliden Hausbesitz und Boden- und Baugewerbe gutgeheißen und mitgemacht werden; und doch glaubt es, die richtigen, sachkundigen Männer zur Durchführung vorausgesetzt, das Siedlungswesen zu hygienisch und sozial befriedigenden Zielen emporführen zu können. Mag sich sicherlich das Reformprogramm anders und besser formulieren lassen, an dem von ihm geforderten organischen Aufbau der Reform aus einer Reihe sich gegenseitig stützender und ergänzender Maßnahmen und dem gemeinschaftlichen Vorgehen von Reich, Staat und Kommune unter Führung des Reiches möge man festhalten. Ein günstigerer Augenblick als nach Friedensschluß kann für die Inangriffnahme nicht gewählt werden: die drohende großstädtische Kleinwohnungsnot, der zu erwartende Mangel der Landwirtschaft an Arbeitskräften, die Invalidenversorgung, die immer deutlicher hervortretende Sehnsucht in allen Volksschichten, sich draußen in freier Bebauung anzusiedeln und Frau und Kindern durch Spielplatz und Hausgarten die Berührung mit der Natur zurückzugewinnen, die Dringlichkeit der Gesundung der privatwirtschaftlichen Faktoren des Siedlungswesens, die Notwendigkeit, einen wichtigen Teil des Mittelstandes zu erhalten und den vierten Stand in sozial und politisch gesunder Weise in das Staatsleben einzugliedern. Die Zeichen stehen also günstig; mögen dem deutschen Volke sachkundige Männer für die Lösung dieser großen Aufgabe erstehen, die den Willen zu ganzen und schnellen Taten haben.

87-B21856

Bauordnung für Großstadterweiterungen und Weiträumigkeit. Mit besonderer Berücksichtigung Berlins. Von Th. Oehmcke, Regierungs- und Baurat. Mit 15 Abbildungen, davon 2 Tafeln. 1906. 8° 35 Seiten. 80 Pf.

Die Belichtung von Aufenthaltsräumen in den Bauordnungen. Von Stadtbauinspektor Dr.-Ing. Küster. 1908. 8° 80 Seiten. 1 Mark

Wie ist die Schaffung von Groß-Berlin durchführbar? Von Baurat Theodor Köhn. Vortrag gehalten im Architekten-Verein zu Berlin am 18. Dezember 1906. Sonderabdruck aus der Wochenschrift des Architekten-Vereins. 1907. 8° 32 Seiten. 60 Pf.

Die Verkehrsaufgaben des Verbandes Groß-Berlin von Professor Richard Petersen. 1911. Fol. 54 S. mit Abbildung. 5 Mark

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnungsverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden? Vom Architekten-Verein zu Berlin preisgekrönte Wettbewerbsarbeit um den Wilhelm-Strauch-Preis. 1911. Von Königl. Intendantur- und Baurat Albert Weiß. 1912. 4° 158 Seiten mit 305 zum Teil farbigen Abbildungen. Geb. 10 Mark

Die Entwicklung des Wohnungswesens von Groß-Berlin von Dr.-Ing. Philipp Nitze. 1913. 8° VIII und 131 Seiten mit einem Plan und zahlreichen Abbildungen im Text. 3 Mark

Bau und Einrichtungen von Kleinwohnungen. Von Professor H. Chr. Nußbaum. Mit 127 Abbildungen. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Heft 20. 1901. 8° IV, 197 Seiten. 4,50 Mark

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01776 5286

Preußisches Baupolizeirecht. Unter besonderer Berücksichtigung des Baupolizeirechts für den Landespolizeibezirk Berlin für den praktischen Gebrauch dargestellt von Regierungspräsident Dr. jur. C. Baltz. Vierte, vermehrte und verbesserte Auflage unter Mitarbeit von Kuno Graf von Westarp. 1910. 8° XXIV, 677 Seiten. 15 Mark, geb. 16 Mark

Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 mit Benutzung der Akten des Königlichen Ministeriums der öffentlichen Arbeiten. Für den praktischen Gebrauch erläutert. Von Wirkl. Geh. Regierungsrat F. Seydel, Eisenbahndirektionspräsident. 4. Auflage unter Mitarbeit von A. Scheringer. 1907. 8° XII, 348 Seiten. 8 Mark, geb. 9 Mark

Taschenkommentar zum Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874. Von Regierungsrat Dr. Paul Hopf. 1911. 8° Geb. 3 Mark

Das Baufluchtliniengesetz. Gesetz, betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juni 1875. Erläutert von Stadtrat Dr. W. Saran. 1911. 8° IV, 452 Seiten. Geh. 4 Mark

Ortsstatutarische Bauverbote. Die Bedeutung des § 12 des Preußischen Fluchtliniengesetzes für Praxis und Theorie. Von Dr. Alfons Dierschke. 1911. 8° IV, 92 Seiten. 2,40 Mark

Der Baukonsenz und die polizeilichen Beschränkungen der Baufreiheit nach preußischem Recht. Von Dr. Paul Ackermann. 1910. 8° VIII, 156 Seiten. 4 Mark

Merkbuch zur Erhaltung von Baudenkmälern zunächst in Norddeutschland von Geh. Oberregierungsrat H. Lutsch, Konservator der Kunstdenkmäler Preußens. 1912. 8° 44 Seiten. 60 Pf.

Gedruckt von Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker, in Berlin W 8